

Séance du 4 juillet Zitting van 4 juli 2018  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9746-2016  
Situation : Chaussée de Saint-Job 261-263  
Demandeur : ACP « Résidence Avignon »  
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) 115/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.998-2018  
Situation : Avenue Dolez 24  
Demandeur : Madame WOUTERS Julie  
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale)
- 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.936-2018  
Situation : Avenue Brugmann 295  
Demandeur : Monsieur DE HERTOOGH  
(Changer la couleur des châssis, de la porte et du balcon (ferronnerie)  
(Bien inscrit sur la liste de sauvegarde : (monument ou ensemble antérieur à 1932  
à l'inventaire transitoire-art.207§1a14 du CoBAT) et le bien se trouve en ZICHEE)
- 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.726-2017  
Situation : Rue de Percke 66  
Demandeur : ELITE REAL ESTATE sprl (Letier)  
(Démolition d'une maison existante et reconstruction d'une maison)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : (monument ou ensemble antérieur à  
1932 à l'inventaire transitoire-art.333 du CoBAT))
- 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.786-2017  
Situation : Chaussée de Saint-Job 686  
Demandeur : Madame SHAW Elisabeth  
(Construire un atelier avec logement accessoire)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : (monument ou ensemble antérieur à  
1932 à l'inventaire transitoire-art.237 du CoBAT))
- 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.896-2018  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1024  
Demandeur : Monsieur POPA Ovidiu  
(Modifier le châssis en façade avant (ancienne vitrine de magasin à transformer  
en fenêtre plus appropriée à du logement)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : (monument ou ensemble antérieur à  
1932 à l'inventaire transitoire-art.333 du CoBAT))
- 7) – Demande de permis d'urbanisme n°16-44067-2018  
Situation : Rue Copernic 20  
Demandeur :  
(Transformer une maison uni-familiale avec modification de volume)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : (monument ou ensemble antérieur à  
1932 à l'inventaire transitoire-art.333 du CoBAT))

Avis reporté de la CC du 27/06/2018 :

- 8) 106/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.860-2018  
Situation : Rue du Repos 38  
Demandeur : Synthesis Ikies sprl (M. Vassilis Misthos)  
(Construire un immeuble de 2 logements et 1 profession libérale)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'environnement**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9746-2016
Situation	Chaussée de Saint-Job 261 - 263, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Avignon, chaussée de Saint-Job 261-263 à 1180 Bruxelles
Objet	Exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation, le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 11/06/2018 au 25/06/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

**AVIS**

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

- 1 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- Vu le rapport du SIAMU du 10 août 2017 qui comporte 4 remarques;
- La lettre de remarque d'une habitante de l'immeuble qui concerne des considérations ne relevant pas du permis d'environnement mais de la gestion interne de l'immeuble;
- Il existe au rez-de-chaussée un local vélo de 10m<sup>2</sup>;
- Les conditions d'exploitation jointes à la présente, et soumises à l'approbation de l'Assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- de se conformer aux remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 10 août 2017.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-43998-2018 - Enquête n° 115/18**

**Demandeur : Madame Julie Wouters**

**Situation : Avenue Dolez 24**

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

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43998-2018 introduite le 30/04/2018 par Madame Julie Wouters et visant à démolir et reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Dolez, 24;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 9-Quartier Wanzijn - approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°l.c qui prescrit « *profondeur : 12m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul.* » en ce que le corps de bâtiment principal respecte cette profondeur mais pas la terrasse suspendue située au 1ier étage et qui dépasse de 2.94m le profil de la façade arrière ;
  - non-respect de l'article n°l.e qui prescrit " *Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux* ", en ce que le projet prévoit une toiture plate verdurisée;
  - non-respect de l'article n°l.f qui prescrit « *Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges. Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits.* » en ce que le projet propose des plaques en fibre ciment (eternit – equitone) de teinte rouge et grise

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/06/2018 au 18/06/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Inquiétude par rapport à la reprise en sous-œuvre du mur mitoyen/ stabilité*
- *Isolation thermique et acoustique du mur mitoyen avec le n°26*
- *Souhait que la haie de sapin soit maintenue entre propriétés*
- *Respect du code civil en matière de vues droites et obliques depuis la terrasse ;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/04/2018 : dépôt de la demande;

01/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/06/2018 au 18/06/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

04/07/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente;
- l'avis de la DMS et ses clauses archéologiques :
  - Considérant la situation des parcelles concernées dans la zone où se trouvait le *Broeckmolen*, un moulin à eau remontant au 16<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle : site 55 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département

du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).

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

- Dans cette avenue, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint-Job et la Vieille rue du Moulin et du même côté que celui où est situé l'objet de la demande, les gabarits varient entre le R+1 à R+3 tantôt avec des toitures à versants, tantôt avec des toitures plates;
- Les parcelles présentent une déclivité entre le niveau de la rue et le niveau des jardins qui sont situés un demi niveau plus bas que le trottoir;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+Toiture plate et est mitoyenne à gauche avec une maison de gabarit supérieure R+2+toiture à versants et mitoyenne à droite avec une maison de gabarit identique à la maison faisant l'objet de la demande et construite simultanément à celle-ci (PU n°16-15879-1951 : n°24 et 26 – construction de deux maisons contiguës);
- La parcelle accueille un entrepôt en intérieur d'îlot accessible depuis une entrée cochère située du côté gauche de la maison faisant l'objet de la demande ;
- Cette maison ne présente aucune qualité architecturale et a subi de nombreux dommages suite aux travaux d'égouttage dans la rue, la maison montre des fissures de grande importance et des affaissements/tassements;

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

- La démolition de la maison existante ;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale ;
- L'implantation de l'entrée cochère donnant accès à l'entrepôt arrière du côté de la mitoyenneté de droite (inversion par rapport à la situation d'origine) ;

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

- Vu la maigre qualité architecturale et les problèmes structurels évidents ainsi que la situation actuelle du régime hydrologique de la zone, la démolition de cette habitation peut s'envisager;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la reconstruction d'une maison unifamiliale conformément à la zone dans d'habitation dans laquelle elle s'inscrit;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit proposé fait le lien entre les deux maisons mitoyennes de manière harmonieux et le niveau supérieur de l'acrotère sera aligné avec la corniche du numéro 22 ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le plan d'implantation ne renseigne pas l'aménagement du jardin ni de l'accès à l'entrepôt arrière;
  - Le plan ne renseigne aucune modification des haies mitoyennes ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se référer à l'avis du service technique de la voirie;
- en matière d'esthétique :
  - l'esthétique proposée en façade avant manque de légèreté et propose trop de matériaux différents : Il y a lieu de simplifier celle-ci ;
  - Les châssis en façade avant aux étages présentent également peu de cohérence : il y a lieu de supprimer l'imposte inversée au 1<sup>er</sup> étage et de prévoir une division identique à chaque niveau ;
  - Le rez-de-chaussée aveugle proposé ne peut s'envisager : il y a lieu de proposer une grille (basculante ou ouvrante) en lieu et place de la porte de garage ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - L'entrée cochère étant inversée par rapport à la situation d'origine, la maison n°26 de droite se retrouve avec un espace non isolé contre son mur mitoyen : afin de conserver l'équilibre d'origine, il y a lieu de prévoir une isolation thermique le long de l'accès cocher;

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

En ce qui concerne la dérogation à un PPA et le non-respect de l'article n°1.c qui prescrit « profondeur : 12m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul. »

- le corps de bâtiment principal respecte cette profondeur mais pas la terrasse suspendue située au 1<sup>er</sup> étage et qui dépasse de 2.94 mètres le profil de la façade arrière ;
- Cette extension s'aligne sur l'extension existante mitoyenne de la maison de droite ;

- La terrasse déroge au code civil en matière de servitude de vue par rapport à la mitoyenne de droite. Il y a lieu de soit prévoir un recul de 1.90m par rapport à la mitoyenneté, soit obtenir un accord sur la servitude sans qu'une palissade en bois ou en verre ne soit placée;

En ce qui concerne la dérogation à un PPAS et non-respect de l'article n°1.e qui prescrit " Les toitures seront à versants et couverts de tuiles rouges, à l'exclusion de tous autres matériaux " :

- le projet prévoit une toiture plate verdurisée;
- Le quartier présente de nombreuses maisons à toitures plates et le projet propose un gabarit et une architecture cohérente au sein de ce tissu bâti existant ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS non-respect de l'article n°1.f qui prescrit « Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges. Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits. »

- Le projet propose des plaques en fibre ciment (eternit – equitone) de teinte rouge et grise ;
- Ce type de revêtement n'étant pas usuel à l'époque de la réaction du PPAS (1954), il apparaît que ce matériaux durable s'harmonise avec les matériaux présents et les teintes existantes dans le cadre bâti environnant ;
- Cependant, la façade avant présente trop de matériaux différents et manque de légèreté dans son expression : revoir celle-ci dans sa totalité ;

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

- Simplifier/alléger la composition de la façade avant tant en termes de matériaux qu'en terme de teinte ;
- supprimer l'imposte inversée au 1<sup>er</sup> étage et prévoir une division identique pour les châssis en façade avant;
- proposer une grille (basculante ou ouvrante) en lieu et place de la porte de garage ;
- fournir un plan d'implantation qui renseigne l'aménagement du jardin et l'accès à l'entrepôt arrière ;
- se référer à l'avis du service technique de la voirie en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et d'égouttage ;
- prévoir une isolation thermique le long du mur mitoyen à droite de l'entrée cochère;
- se conformer au code civil en ce qui concerne la terrasse de 1<sup>er</sup> étage et la servitude de vue droite vers la propriété de droite n°26 et ce sans placer de pare-vue en bois ni vitré ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails de mise en œuvre;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43936-2018**

**Demandeur : Monsieur De Hertogh**

**Situation : Avenue Brugmann 295**

**Objet : changer la couleur des châssis, de la porte et du balcon (ferronnerie)**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43936-2018 introduite le 27/03/2018 par Monsieur De Hertogh et visant à changer la couleur des châssis, de la porte et du balcon (ferronnerie) sur le bien sis avenue Brugmann, 295;

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

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :**

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

27/03/2018 : dépôt de la demande;

14/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/07/2018 : présentation de la demande à la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'hôtels de maître de gabarit bel étage+2+T;
- La maison n°295, sur laquelle porte la demande, présente une très belle façade datant du début du XX<sup>ième</sup> siècle ;
- Outre la haute valeur patrimoniale de cette maison, la façade présente un bow-window au 1<sup>er</sup> étage et les châssis en bois existants semblent avoir été peints en blanc ;
- Les grilles en ferronneries sont peintes en gris anthracite ;
- L'imposte de la fenêtre au 1<sup>er</sup> étage a été remplacée par un panneau plein avec une sortie de ventilation ;
- Les façades deux maisons mitoyennes, sises respectivement au n° 297 et au n°293, présentent les mêmes caractéristiques et le même langage architectural au niveau des détails. Leurs châssis semblent également avoir été peints, l'une des façades en blanc et l'autre en gris anthracite foncé ;

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

- La mise en peinture des menuiseries en bois et des ferronneries ;
- Hors demande, il est également prévu de démonter une cheminée qui menace de s'écrouler et qui fait actuellement l'objet d'un litige entre voisins ;

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

- Le programme prévoit la mise en peinture des châssis bois existants dans une teinte de type « vert-de-gris » et les ferronneries actuellement peintes en gris seront repeintes en noir ;

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

- La rénovation prévue pour cette façade du début du siècle est cohérente avec le caractère patrimonial ainsi qu'avec le contexte bâti environnant ;
- La suppression de la cheminée (hors demande) ne soulève pas d'objection et, au contraire, supprime un potentiel danger ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'avis de la Commission de concertation :
  - La situation de fait présente une façade qui ne semble pas ou peu modifiée depuis sa construction ;

- Les châssis ont probablement été changés mais toujours dans des matériaux correspondant à la situation de droit ;
- Actuellement ils sont peints en blanc mais la peinture semble avoir été usée par le temps ;
- Leurs divisions semblent cohérentes avec le langage architectural du début du XX<sup>ème</sup> siècle, cependant le niveau de détail devait sans doute être plus travaillé (les plans de la situation existante ne font pas apparaître les divisions de châssis) ;
- Cependant, il y a en effet, lieu de les rénover par une mise en peinture ;
- La teinte choisie, pour les menuiseries en bois, se situe dans la gamme des vert-de-gris, et est cohérente avec la typologie de la façade ;
- La teinte noire choisie pour les ferronneries ne soulève pas non plus d'objections ;
- Cependant l'imposte vitrée du 1<sup>er</sup> étage qui a été remplacée par un panneau avec une sortie de ventilation doit être restaurée à son état d'origine et la ventilation doit être supprimée ;

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

- restaurer l'imposte vitrée au premier étage et supprimer la sortie de ventilation ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de restaurer une imposte vitrée ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade doit se rapprocher au plus juste de la situation de droit ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

**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;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-43726-2017 - Avis**

**Demandeur : S.P.R.L. Elite Real Estate - Monsieur Alexandre Letier**

**Situation : Rue de Percke 66**

**Objet : Démolition d'une maison existante et reconstruction d'une maison**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43726-2017 introduite le 03/11/2017 par la S.P.R.L. Elite Real Estate c/o Monsieur Alexandre Letier et visant la démolition d'une maison existante et la reconstruction d'une maison sur le bien sis rue de Percke, 66;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et ter approuvé par arrêté royal en date du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

03/11/2017 : dépôt de la demande;

22/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

- l'avis du Service Vert : en attente
- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- La maison n°66, sur laquelle porte la demande, date d'avant 1932 et semble être une des premières ayant été construite dans cette rue ;
- Il s'agit d'une petite maison de type « fermette » entourée de plusieurs annexes et autres serres ;
- Le terrain accuse une forte pente depuis la rue et la maison s'implante à plus de 25 mètres de la rue en oblique et s'inscrit à proximité des limites mitoyennes ;
- De manière générale, il existe une grande diversité de villas dans ce quartier. En effet, des villas d'années de construction et de styles architecturaux différents se côtoient tout en étant fortement isolées par les frondaisons importantes;

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

- La démolition d'une maison de gabarit R+toiture à versants ;
- La construction d'une maison de gabarit R+1 à toiture plate ;

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

- La maison existante, présente des extensions peu esthétiques, semble vétuste et présente des espaces exigus tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage ne permettant pas une rénovation de qualité sans rehausse de toiture mais que cette intervention porterait préjudice à la typologie du bien;
- De plus, l'implantation actuelle de la maison faisant l'objet de la demande ne répond pas à une des données essentielles du plan particulier d'affectation du sol dans lequel elle s'inscrit. En effet, celle-ci (et ses annexes) s'implante à proximité (80 centimètres à gauche et 60 centimètres à droite) des limites de parcelle latérales ne laissant pas une bande de recul suffisante prévue au plan particulier d'affectation du sol pour la conservation de « couloirs » végétalisés entre propriétés ;

- Le nouveau projet implante le corps de maison principal dans la zone de bâtisse autorisée et libère donc de belles zones latérales afin de répondre à l'essence du PPAS ;
- La nouvelle construction conserve le programme de maison unifamiliale et ouvre ses espaces de vie vers le jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- La demande conserve donc un très bel espace de jardin et propose un gabarit adapté à la parcelle.
- Le projet s'inscrit, par son programme, sa densité et son implantation générale, dans les prescriptions ;
- La villa offre un parti contemporain de qualité et répond dans son ensemble aux normes actuelles d'isolation et de confort; les espaces intérieurs profitent, de par la mise en place de grandes baies vitrées du côté du jardin, largement du caractère verdurisé de la parcelle ;
- Le parti architectural et les matériaux proposés sont volontairement contemporains et peuvent s'envisager;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet se développe sur la zone aedificandi, à l'exception de l'accès latéral imperméabilisé qui s'inscrit à 1.50m de la limite de la parcelle de gauche : il y a lieu de réduire l'accès latéral de gauche et de l'implanter à 2.50m de la limite de gauche et de réduire la zone d'entrée en klinkers de moitié ;
  - Le projet propose un gabarit limité de R+1 à toiture plate ;
  - La nouvelle construction à toiture plate permet de limiter au mieux la hauteur de bâtisse et s'intègre donc dans le bâti et le cadre verdurisé de ce tronçon de voirie ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - davantage verduriser les zones de reculs latérales et proposer la plantation d'arbres à hautes tiges afin de créer les « couloirs » verdurisés entre propriétés ;
  - il y aura, le cas échéant, lieu de se conformer à l'avis du service vert
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage : il y aura, le cas échéant, lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation - demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- La démolition de la maison existante est acceptable :
  - au vu du manque de hauteur indiscutable sous toiture pour y aménager des espaces de vie (nuit) confortables;
  - au vu de son implantation à proximité des limites mitoyennes ;

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

- **réduire l'accès latéral de gauche et l'implanter à 2.50 mètres de la limite de gauche et de réduire la zone d'entrée en klinkers de moitié ;**
- **verduriser davantage les zones de reculs latérales et proposer la plantation d'arbres à hautes tiges afin de créer les « couloirs » verdurisés entre propriétés conformément au PPAS ;**
- **se conformer à l'avis du service vert et du service technique de la voirie ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan paysager doit être modifié;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

**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(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,  
**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-43786-2017**

**Demandeur : Madame Elizabeth Shaw**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 686**

**Objet : construire un atelier avec logement accessoire**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43786-2017 introduite le 18/12/2017 par Madame Elizabeth Shaw, et visant à construire un atelier avec logement accessoire sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 686;  
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° 56 - SAINT-JOB/CARLOO - AR du 08/02/1989, et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;  
Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du bien classé - l'Abreuvoir (chaussée de Saint - Job 682) - Arrêté de classement du 18/07/1996 ;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 237 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)

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

18/12/2017 : dépôt de la demande ;  
05/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;  
25/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;  
04/07/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis de la CRMS émis le 20/06/2018 ;
- Vu l'avis du SIAMU émis le 18/04/2018 et joint à la demande ;

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

- Le terrain est situé le long de la chaussée de Saint – Job, dans sa partie sise à l'arrière de la Place ;
- Le site est bordé, au Nord, par la ligne de chemin de fer reliant Schaerbeek à Hal (ligne 26) ;
- Le bâti est composé principalement par des ateliers dépendants des commerces situés le long de la Place Saint-Job, ou par des ateliers indépendants situés le long de la voie de chemin de fer ;
- Le couvert végétal est peu important et est plus dense le long de la voie ferrée ;
- La voirie atteint le terrain sur lequel porte la demande ;
- Le bien classé, sis au n° 684 de la chaussée de Saint Job, est situé directement à gauche du projet, avec des vues obliques et resserrées, les perspectives étant peu étendues et un atelier existant séparant le futur projet du bien classé ;

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

- Construire un atelier avec un logement attenant et accessoire à l'atelier. Le propriétaire du logement est également celui qui exploitera l'atelier ;
- Le projet s'implante sur la droite de la parcelle, en mitoyenneté avec l'ensemble des 3 ateliers bâtis récemment ;

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

- Le projet s'inscrit dans les prescriptions du Plan Particulier d'Aménagement n° 56. En effet, les prescriptions de densité, de P/S = 1, d'emprise TE max =0.4, de gabarit, de zone de recul ont été respectées ;
- Le bâtiment est raccordé à l'égout public ;
- Le nouveau bâtiment est implanté en recul par rapport à la voirie principale. La zone de recul est aménagée en parking avec la possibilité de garer 3 voitures. Les zones de stationnement sont prévues en revêtement perméable (dolomies) tout en continuité avec le projet construit récemment du côté droit ;

- Deux Erables sont abattus. Quatre nouveaux arbres fruitiers sont plantés : 2 en arrière jardin et 2 dans la zone de recul afin de garder le côté verdoyant de la parcelle actuelle ;
- Les gabarits prescrits par le PPA sont respectés :
  - Gabarit : rez + 1 étage
  - Hauteur sous corniche : max 6m
  - Hauteur sous corniche par rapport à la rue : max 7m
  - Hauteur aux limites mitoyennes : max 4m et toitures plates en recul,...
- Les matériaux employés sont :
  - parement en brique blanche pour le volume principal ;
  - cimentage sur brique, pour le volume de garage ;
  - châssis aluminium de teinte noir ;
  - Ces matériaux s'inscrivent dans leur voisinage - brique peinte en blanc pour le bâtiment sur la même parcelle ;

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

- en matière de programme, le projet prévoit la construction d'un atelier de près de 60 m<sup>2</sup> avec garage privatif attenant. Cet atelier sera lié à un commerce existant situé sur la Place. À l'étage le projet prévoit la création d'un logement accessoire (1 chambre à coucher), ainsi qu'un bureau accessoire à l'atelier inférieur ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'implante en mitoyenneté de l'ensemble des 3 ateliers de droite, et en retrait par rapport à l'alignement. Une transition paysagère est aménagée entre l'atelier existant implanté à gauche, et le projet ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet prévoit l'aménagement d'un jardin paysager à l'arrière de la construction, au pied du talus du chemin de fer. La zone de recul est aménagée en parking paysager accueillant 3 véhicules. Cependant, le revêtement en dolomie n'assure pas une réelle semi – perméabilité à cette zone car il se tasse avec l'usage, et acidifie le sol. Il s'indique de prévoir un revêtement plus adapté de type gravier de porphyre ou dalles gazon ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet est situé à proximité du parking communal. Il intègre 1 garage privatif, et 3 emplacements de stationnement non couverts, ce qui répond aux besoins de l'exploitation de l'atelier et des livraisons nécessaires ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet est raccordé au réseau public. Vu la situation spécifique du terrain et l'affleurement de la nappe phréatique, le projet n'envisage pas de réinfiltration pour les eaux de pluie ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande, le projet propose une volumétrie simple et contemporaine, s'accordant avec le bâti environnant, et plus particulièrement avec la typologie de l'ensemble des 3 ateliers. Les options du projet permettent de créer une transition harmonieuse entre la place de Saint, Job, le bien classé et des immeubles plus contemporains vers l'arrière ;

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

- Le projet, conforme au prescrit du PPAS, offre une perspective visuelle harmonieuse et ancrée dans son époque actuelle, depuis ou vers le bien classé. Les options du projet s'inscrivent de manière intégrée dans les objectifs d'urbanisation de l'arrière de la Place de Saint Job, et dont les constructions sont à vocation de mixité ;
- Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du domaine du château de Carloo remontant au 13e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 – Uccle : site 53 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels));

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

- Prévoir, pour le parking avant, un revêtement autre que la dolomie, par exemple des graviers de porphyre ou des dalles gazon ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'améliorer les qualités paysagères du site ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT peut être 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;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43896-2018**

**Demandeur : Monsieur Ovidiu POPA**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1024**

**Objet : modifier le châssis en façade avant (ancienne vitrine de magasin à transformer en fenêtre plus appropriée à du logement)**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43896-2018 introduite le 05/03/2018 par Monsieur Ovidiu POPA et visant à modifier le châssis en façade avant (ancienne vitrine de magasin à transformer en fenêtre plus appropriée à du logement) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1024;

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

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/03/2018 : dépôt de la demande;

25/04/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

25/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/07/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 20/09/2017 sur la première demande de permis d'urbanisme n°16-43418-2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles mixtes, de logements, d'équipements et de quelques commerces, implantés en ordre fermé et le plus souvent à l'alignement. Le bâti est hétéroclite tant en gabarit, qu'en style architectural, s'étant développé sur plusieurs périodes d'urbanisation;
- Le tronçon de la chaussée d'Alseberg entre la rue de Stalle et la gare de Calevoet est sujet à un grand trafic, souvent embouteillé aux heures de pointe. Le croisement de véhicules de gros calibres est difficile et contribue à l'engorgement de cette partie de la chaussée;
- Le bien sur lequel porte la demande :
  - est implanté le long de la chaussée d'Alseberg, à proximité de la gare d'Uccle-Calvoet ;
  - fait partie d'un ensemble qui est composé d'un bâtiment principal de gabarit R+1+Toiture à mansarde à front de rue, d'un bâtiment arrière bâti sur la quasi-totalité de la parcelle et d'un petit jardin;
  - a été soumis a permis d'urbanisme pour un changement d'affectation de café et salle des fêtes en magasin avec zone de stockage et ateliers (permis d'urbanisme n°16-26059-1970);
  - a été divisé par acte notarié, sans permis d'urbanisme en 5 unités distinctes suite à un courrier de renseignements urbanistiques émis en date du 13/07/2004 et précisant qu'étant donné que l'affectation est maintenue, il n'y a pas d'objection quant à une division telle que décrite et suivants plans annexés: un studio au rez-de-chaussée du bâtiment avant, un appartement au 1er étage du bâtiment avant, un duplex au 2e étage et combles du bâtiment avant et deux logements au niveau de l'atelier en intérieur d'îlot.
  - Cependant ce courrier est contradictoire par rapport aux plans de la situation existante de droit qui indiquent qu'il s'agit au rez-de-chaussée de cet immeuble d'un commerce avec zone de stockage et atelier et aux étages d'un logement attenant au commerce. Ce courrier précise également que nul ne peut, sans un permis préalable, écrit et exprès du Collège des Bourgmestre et Echevins modifier l'utilisation ou la destination de tout ou partie d'un bien même si cette modification ne nécessite pas de travaux (art.84, §1<sup>er</sup>, 5° de l'ordonnance du 29 août 1991 ;

- Cependant, au regard des informations fournies par le service de la population, le nombre de domiciliations se porte à un seul logement au sein de cet immeuble à vocation mixte de commerce, d'atelier et de logement jusqu'en 1994. De 1994 à 1995, le nombre de domiciliation est de 2, de 1995 à 1996, 3 domiciliations, de 1996 à 1997, 4 domiciliation et en 2001, le nombre de domiciliations monte à 5 logements ;
- a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2017 n°16-43418-2017, portant le même objet, qui a fait l'objet d'un refus, en méconnaissance du courrier adressé par les services de l'urbanisme concernant cette division. En effet cette demande portait dès lors également sur un changement d'affectation de commerce en logement pour cette partie du rez-de-chaussée en plus de la demande de modification en façade. Cette demande de changement d'affectation ne pouvait aboutir à une issue favorable étant donné le mauvais aménagement des lieux pour du logement et il a été proposé de changer l'affectation de commerce en profession libérale, affectation correspondante plus à ce type de rez-de-chaussée n'ayant qu'une seule possibilité de ventilation et d'ouverture du côté de la rue et ne possédant pas de locaux sanitaires répondant aux prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité ;
- est situé au rez-de-chaussée du bâtiment principal à front de rue;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
  - entrée du magasin via un passage couvert vers les ateliers;
  - le magasin possède une vitrine avec retour latéral le long du passage couvert;
  - une porte coulissante mène à un local bureau;
  - un accès vers le dégagement et escalier qui mène au logement aux étages;
  - une zone de stockage;
  - un accès vers l'atelier;
- Dans la situation de fait :
  - la vitrine a été modifiée et l'angle a été tronqué et les menuiseries ont été remplacées par des châssis en PVC blanc;
  - l'entrée du studio se fait via la vitrine dans l'angle tronqué;
  - l'entrée commune pour les autres logements se fait dans l'ancien passage couvert via une porte;
  - le studio possède également une autre entrée juste avant la fermeture du passage couvert;
  - un espace du dégagement comportant l'escalier vers les étages a été annexé au profit d'une salle-de-douche avec des murs à 45°;
- La maison mitoyenne de droite (n°1026) présente un gabarit R+2+Toiture à versants, sa façade est plus haute et son corps principal de bâti est de même profondeur. Cette maison possède également plusieurs annexes en façade postérieure ;
- La maison mitoyenne de droite (n°1022), présente un gabarit R+2+Toiture à versants, elle est plus haute mais de même profondeur. Elle possède également une profonde annexe ;

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

- La modification de toute la devanture de l'ancien commerce avec création d'une allège et le placement de deux petits ouvrants de part et d'autre d'un large châssis fixe ;
- La fermeture de l'entrée vers les communs par rapport à la rue ;

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

- Le programme de la demande telle qu'introduite vise la modification de la vitrine en fermant en partie la baie et en prolongeant le mur pour séparer les espaces, afin de placer un châssis correspondant plus à une fonction de logement;
- La demande porte également sur une nouvelle fermeture, à front de rue et dans le plan de la façade, de l'accès vers le fond de la parcelle par une nouvelle porte en PVC blanc avec boîtes aux lettres intégrées;

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

- Au regard de l'historique des domiciliations, la multiplication des logements n'est survenue qu'après 1994, postérieurement à l'ordonnance du 29/08/1991 et ceci sans permis préalable ;
- De ce fait, le changement d'affectation de commerce en logement aurait dû être soumis à permis d'urbanisme lors de la division par acte notarié en 2004 ;
- Par ailleurs la demande portant sur le changement de baie de façade et la fermeture par rapport à l'espace public ne suscitent aucune objection ;
- Cependant, le logement tel que proposé, suite au changement d'affectation non conforme, ne constitue pas un logement de qualité, même en tant que studio : la salle-de-douche est exiguë et manque d'aération, la faible possibilité d'ouverture de l'unique châssis, au niveau d'une rue à fort

trafic, le manque de sécurité d'un logement en rez-de-chaussée dont la seule possibilité d'aération est d'ouvrir la fenêtre à rue, offrant la possibilité aisée d'effraction, autant d'éléments qui tendent à préférer, dans cette configuration, une autre affectation ;

- De ce fait, un changement d'affectation en profession libérale, avec ou sans modification de la façade serait plus adéquat;

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

- en matière de programme :

- Bien que les surfaces minimales et les surfaces nettes éclairantes prescrites au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme soient respectées, un studio n'ayant qu'une seule fenêtre au rez-de-chaussée, le long d'une voirie à trafic intense et embouteillée à différentes heures de la journée, n'est pas souhaitable;
- Par rapport à la première demande, le cloisonnement prévu pour la chambre a été revu et ne sera constituée que par un muret d'1,20m de hauteur, permettant ainsi d'assurer un éclairage naturel de l'espace chambre ainsi qu'une possibilité, bien que infime, d'aération ;
- La salle-de-douche, bien qu'existante dans la situation de fait, est exiguë et un doute subsiste quant à la possibilité de prévoir une aération tel que le prévoit l'article 12 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- L'utilisation de cet espace commercial en logement ainsi que la création des autres logements lors de cette division en 2004, n'a pas garanti d'espaces communs tels que des locaux de rangements des vélos et poussettes, de locaux poubelles et d'entretien, prescrits au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Dès lors que l'affectation a été modifiée et ne correspond plus à la situation de droit, que la situation de fait (division en 5 unités et changement d'affectation de commerce en logement) est postérieure à l'ordonnance du 29/08/1991 et que le changement d'affectation de commerce en logement aurait dû nécessiter la délivrance d'un permis d'urbanisme, que le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme, l'utilisation de ce local ne peut être du logement et il y a lieu de proposer un autre type d'affectation tel que du commerce ou une profession libérale ;

- En matière de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne nécessitant pas d'enquête publique :

- Dérogation à l'article 10 – éléments en saillie sur la façade à rue :
  - Cet article précise que les évacuations de gaz brûlés et de système de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique ;
  - L'extraction mécanique de la salle-de-douche est prévue en façade avant représentée en plan mais non en élévation ;
  - La salle-de-douche, telle que conçue en situation de fait, et de manière non licite, doit, suivant l'article 12 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, être ventilée, qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique et ceci sans déroger à quelque règlement que ce soit ;
  - De ce fait, la ventilation de cette salle-de-douche, afin qu'elle puisse être autorisée, doit pouvoir se faire en toiture au-dessus de la terrasse du logement du 1<sup>er</sup> étage sans porter préjudice au logement concerné ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - La suppression de la devanture et les modifications au niveau de l'entrée ne suscitent aucune objections ;
  - Cependant le caractère patrimoniale de cette façade d'avant 32 doit être maintenue et le PVC blanc ne peut répondre à cette demande ;
  - La suppression de la briquette de ton vert constitue également un appauvrissement de cette façade alors qu'elle pourrait aisément être maintenue au niveau de la façade avant ;

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

- Renoncer à l'affectation de logement renseignée erronément dans la demande de division du bien et proposer un autre type d'affectation convenant mieux à l'espace initialement commercial disponible et à sa localisation (un espace pour l'exercice d'une profession libérale ou un équipement à l'échelle

locale (par exemple cabinet médical ou paramédical) ou de bureau ou de commerce, etc. peuvent être envisagés) ;

- Prévoir un nouveau châssis et une porte d'entrée dans un matériau tendant à mettre en valeur cette façade des années 20 (bois). La tonalité blanche peut être maintenue ;
- Maintenir les briquettes de ton vert au niveau du rez-de-chaussée de la façade avant ;
- Supprimer la sortie de ventilation de la salle-de-douche au niveau de la façade avant et la prévoir en toiture en façade arrière étant donné qu'au moins un WC doit être maintenu quel que soit l'affectation du local ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement des matériaux prévus en façade avant, du maintien de certains éléments de décors, de répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme en matière des éléments en saillie en façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le caractère patrimonial de la façade doit être conservé et en ce que la sortie de ventilation en façade avant doit être supprimée et en ce que l'affectation doit être revue ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 7**

**Dossier : 16-44067-2018**

**Demandeur :**

**Situation : Rue Copernic 20**

**Objet : transformer une maison unifamiliale avec modification de volume**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44067-2018 introduite le 13/06/2018 par Madame Agnieszka Stobiecka-Kuik, et visant à transformer une maison unifamiliale avec modification de volume sur le bien sis rue Copernic, 20;

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

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

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

13/06/2018 : dépôt de la demande

19/06/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti de villa 3 ou 4 façades, en ordre ouvert, dans un cadre de verdure,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée de haies et d'arbres présents en zone de recul,
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande, de typologie à 3 façades, construite avant 1932, est implantée sur un talus,
- La travée de droite présente une qualité nettement inférieure à celle de la travée de gauche, les fenêtres sont petites, et la toiture, bien qu'elle soit en pente, est hybride de ce côté,
- La maison de droite (n°22) est implantée sur un terrain nettement plus grand et en important recul depuis l'alignement de l'avenue, elle est de ce fait invisible depuis l'avenue,
- La maison de gauche (n°18), mitoyenne, forme avec la demande un ensemble dont la volumétrie est cohérente,
- Pour ces deux maisons, la travée le long du mitoyen est principale, tandis que les travées latérales sont plus en recul et sont 'secondaires'. La façade arrière est alignée pour ces deux maisons,
- Le couvert végétal est important en zone de recul et en zone latérale,
- La zone de recul est largement arborée, la maison est peu visible de l'espace public,
- Un permis d'urbanisme récent (dossier AA n°262/2017) vise l'abattage de 20 arbres,
- Le relief est important en zone de recul,

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

- La transformation de la travée latérale en vue de répondre à un programme de 6 chambres,
- Le rez-de-chaussée est étendu en façade avant pour réorganiser l'entrée,
- Le 1<sup>er</sup> étage, la travée de droite accueille 2 chambres supplémentaires et une terrasse en façade avant,
- Les combles, sous forme d'étage en recul accueille le niveau parental,

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

○ en matière de programme :

- le rez-de-chaussée est réorganisé en fermant l'angle de l'entrée en englobant en partie la tourelle,
- à partir du 1<sup>er</sup> étage, le versant latéral de toiture est remplacé par une travée supplémentaire accueillant 2 chambres et une terrasse,
- au 2<sup>ème</sup> étage, le volume de la travée de droite est en recul en façades avant et arrière,

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la toiture à versants couvre l'ensemble de manière cohérente et dans le respect des pentes,
  - la terrasse du 1<sup>er</sup> fait un répondant plus moderne à celle de la maison jumelée,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le permis d'abattage n°AA 262/2017 a été autorisé à la condition de replanter cinq arbres d'essence indigène et de 16/18 cm de circonférence à la plantation, en respectant les distances légales de recul, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars,
  - par cohérence, la replantation doit être mentionnée au plan d'implantation,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un garage a été construit dans le talus de la zone de recul en 1958 (permis d'urbanisme 16-19606-58),
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la maison comprend une citerne de 2000L,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades existantes sont en briques peintes en blanc, avec sous-bassement en moellons,
  - le sous-bassement en moellon est poursuivi pour l'extension,
  - l'extension est en crépis blanc sur structure bois, ou en bardage gris clair avec châssis anthracite,
  - l'aspect architectural de l'extension respecte le caractère de l'ensemble des maisons jumelées,

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

- La demande améliore le bâti en lui restituant un caractère d'ensemble,
- L'extension latérale apporte un caractère plus moderne tout en conservant l'aspect d'ensemble par la toiture à versant et le sous-bassement en pierre,

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

- mentionner au plan d'implantation les 5 arbres d'essence indigène 16/18 cm de circonférence à la plantation selon le permis d'abattage n°262/2017 a été autorisé à la condition de replanter en respectant les distances légales de recul,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce que le plan d'implantation doit être complété,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'abattage de l'arbre doit être compensé conformément au permis délivré,

Considérant que cette modification est telle l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à cette modification, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 04/07/2018**  
**objet n° 8**

**Dossier 16-43861-2018 - Enquête n° 110/18**

**Demandeur : Monsieur et Madame Dimitri - Virginie DE BOOSE - WINSSINGER**

**Situation : Avenue des Chênes 45**

**Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43861-2018 introduite le 08/02/2018 par Monsieur et Madame Dimitri - Virginie DE BOOSE - WINSSINGER et visant à démolir et reconstruire une villa unifamiliale sur le bien sis Avenue des Chênes 45;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- 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 d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 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 28/05/2018 au 11/06/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

08/02/2018 : dépôt de la demande;  
22/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;  
28/05/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;  
27/06/2018 : séance publique de la Commission de concertation;  
27/06/2018 : report d'avis de la Commission de concertation ;  
04/07/2018 : séance de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera joint à la demande avant la notification ;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 29/06/2018 :

**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).*

*Quant à la présente demande :*

*L'absence de point de référence altimétrique fixe et clairement identifiable en dehors de l'emprise du chantier rend impossible l'implantation et son contrôle.*

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

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.

Les eaux à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

#### Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, 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 infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). 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.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

#### Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

#### 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 démolage (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 en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.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) :

- 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.

#### Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit de gérer les eaux pluviales au moyen de deux citernes de 10 m<sup>3</sup>, l'une assurant la fonction de rétention pour réutilisation, l'autre recevant le trop-plein de la première avant de la rejeter à l'égout via un ajutage dont le diamètre n'est pas précisé.

Il est regretté que le projet omette d'infiltrer les eaux pluviales dans le sous-sol alors que la superficie et le relief de la propriété s'y prêtent.

Il est demandé de revoir la gestion des eaux pluviales en dirigeant l'exutoire à débit ralenti du volume de temporisation (bassin d'orage) vers un ouvrage d'infiltration dans le jardin. L'ouvrage de temporisation et celui d'infiltration peuvent ne faire qu'un si le deuxième est dimensionné à raison de 33 litres / m<sup>2</sup> de toiture. Le raccordement à l'égout ne peut être qu'une exception au cas où il est prouvé que l'infiltration est impossible.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie: rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

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

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

### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.

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

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).

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

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

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie.

Quant à la présente demande:

Le cheminement piéton sera revêtu de dalles 30x30x6. L'accès carrossable sera revêtu de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments de type I8 de format 100x30x15 cm avec chanfrein de 7x10 cm, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision.

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

**Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

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

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

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

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

### **Contrôle d'implantation**

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, [valbert@ucclle.brussels](mailto:valbert@ucclle.brussels).

### **Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement**

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

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

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.65.56, [fcolans@ucclle.brussels](mailto:fcolans@ucclle.brussels).

Réserve de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.66.85, [reservationdestationnement@ucclle.brussels](mailto:reservationdestationnement@ucclle.brussels).

### **Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire**

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

**Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement.** La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale [osiproduct.irisnet.be](http://osiproduct.irisnet.be) au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 17/05/2018 ;
- l'avis d'Infrabel émis le ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chênes comprend ces différents types d'habitat dont les implantations sont très différenciées en fonction du relief particulier de chaque parcelle ;
- L'avenue des Chênes présente une diversité importante de typologies architecturales ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - Comporte en périphérie de nombreux arbres à haute tiges qui l'isole visuellement :
    - Il y a beaucoup d'arbres aux dimensions importantes ;
    - Dont un châtaignier d'environ une centaine d'années qui n'est pas repris en tant qu'arbre remarquable ;
    - Elle comporte de larges zones vertes ;
    - Un chemin carrossable en gravier entoure le bâtiment principal jusqu'aux dépendances ;
- La maison sur laquelle porte la demande :
  - Fait partie d'une parcelle composée de différents bâtiments, un bâtiment principal et des dépendances et écuries ;
  - Fait partie des premières constructions qui sont apparues dans l'avenue des chênes qui semble avoir été créée entre 1891 et 1913 ;
  - Est de style « cottage » inspiré de l'architecture anglaise
  - A fait l'objet de demandes de permis d'urbanisme au niveau des dépendances, n°16-12338-1943 pour la construction d'une remise, n°12382-1943 pour l'extension de cette remise et n°13113-1946 pour la construction d'un hangar ;
  - La maison en elle-même semble avoir été construite au tout début des années 1900 au regard des documents cadastraux ;
  - Elle a subi des extensions au cours du temps, une première phase entre 1907 et 1911, vers le jardin au Sud-Ouest (pour un fumoir) et une seconde phase entre 1971 et 1996, également vers le jardin au Sud-Ouest ;

- Concernant les annexes sur la parcelle :
  - La remise à subi une extension dans les années 50 pour en faire une habitation et est depuis lors, la maison du concierge. Elle est de style « cottage » comme le bâtiment principal ;
  - En 1943, en deux phases, il y a eu les constructions de deux remises ;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
  - Sous-sol : caves, locaux compteurs et locaux techniques ;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée principale donne sur un hall menant à un WC, le séjour, la salle-à-manger, la cuisine et l'escalier desservant les étages et le sous-sol ;
    - Le séjour et la salle-à-manger sont communicants et la salle-à-manger s'ouvre sur le fumoir ;
    - La cuisine s'ouvre sur un coin à manger ;
    - Une large terrasse est accessible via le fumoir et depuis cette terrasse un accès vers le jardin ;
    - Le fumoir est également accessible via l'extérieur et quelques marches ;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - l'escalier et le palier mènent à deux chambres, une salle-de-bain et un local rangement ;
    - la chambre, située côté du jardin, s'ouvre sur une terrasse au-dessus du fumoir ;
  - 2<sup>e</sup> étage sous combles:
    - L'escalier et le palier mènent à deux chambres, une salle-de-bain et un local rangement ;
- Postérieurement à la construction de la villa, un tunnel ferroviaire a été creusé sous l'emprise de la construction ;
- La maison située en face (n°26) date des années 60, est de type moderniste avec un gabarit de plain-pied et présente des toitures à faible pentes ;
- La maison voisine de gauche (n°53) présente un gabarit R+Toiture à versants avec une annexe latérale et arrière de gabarit R+Toiture plate ;
- La maison voisine de droite (n°35) présente également des typologies anciennes de la même époque. Le gabarit est similaire ;

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

- La démolition de la villa existante
- La démolition des remises, servant d'écuries et construites en 1943 ;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale adaptée à la problématique des vibrations causées par le passage des trains sous la parcelle ;
- Avec créations de toitures vertes extensives ;
- La rénovation de l'habitation accessoire en fond de parcelle ;
- L'aménagement d'un plan paysager ;
- La création d'un bassin d'orage et d'une citerne d'eau de pluie ;
- La pose d'un système de production de chaleur via un forage géothermique ;

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

- Le programme prévoit la démolition et la reconstruction d'une maison unifamiliale qui répond mieux aux performances énergétiques actuelles, aux besoins d'une famille ainsi qu'aux problématiques de vibrations causées par le tunnel ferroviaire et le passage des trains;
- Le bâtiment arrière, en fond de parcelle, reste inchangé, juste les écuries sont démolies ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - L'escalier mène à un dégagement qui dessert deux caves, un local technique, une buanderie et une salle « home cinémas » ;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait en face de la rue sur un hall d'entrée avec vestiaire, WC et armoires techniques ;
    - Depuis ce hall un accès vers le garage, le séjour, un bureau et l'escalier desservant l'étage et le sous-sol ;
    - Le garage comporte deux emplacements ainsi que des emplacements vélos ;
    - Le bureau donne également sur le séjour ;
    - Le séjour comporte un living, la cuisine et la salle-à-manger ;
    - La family-room est accessible via la cuisine ;
    - Une terrasse fait le tour des façades arrières, latérale droite et avant jusqu'à l'entrée et qui est accessible via toutes les pièces attenantes à ces façades ;
    - Une partie de cette terrasse est couverte ;

- 1<sup>er</sup> étage :
  - L'escalier et le palier mènent à un dégagement qui dessert 5 chambres, une salle-de-bain et un espace polyvalent (espace jeux et chambre d'ami) ;
  - La chambre principale, située à gauche, possède une salle-de-bain privative ;
  - Les autres chambres possèdent, une salle-de-douche commune par deux chambres ;
  - Au bout du dégagement, un accès via la façade latérale de droite, à une terrasse qui court également le long de la façade arrière ;
  - Toute la partie de toiture, au-dessus du rez-de-chaussée, côté rue, est traité en toiture verte ;
- Le gabarit proposé est R+1+ toiture plate traitée en toiture verte extensive ;
- Le plan paysager propose :
  - une entrée carrossable à gauche qui mène d'une part vers le garage de l'habitation principale et d'autre part vers le bâtiment en fond de parcelle ;
  - le bâtiment arrière est séparé par un traitement de haies et plantations diverses du reste de la propriété ;
  - le projet prévoit de nombreuses plantations, de haies, arbres fruitiers ;
  - la plupart des arbres en périphérie sont maintenus ainsi que le châtaignier remarquable situé à droite du nouveau bâtiment ;
  - ce châtaignier remarquable détermine l'implantation du nouveau bâtiment ;

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

- considérant la complexité et le coût des solutions à apporter au niveau de l'habitation pour résoudre les nuisances de bruits et de vibrations dû aux passages des trains en sous œuvre, la maison peut difficilement être rénovée sans induire d'autres problèmes de condensations, ponts thermiques et exigüité des espaces habitables ;
- autant cette maison a marqué son époque de par sa typologie et son organisation spatiale, autant la villa unifamiliale projetée est susceptible de marquer notre époque de par ses volumes épurés, son traitement de façades en matériaux durables et principalement son intégration dans la nature ;
- aucune atteinte ne sera portée à l'intérieur d'îlot d'une part étant donné que la demande concerne principalement la démolition et reconstruction d'une habitation proche de la voirie et d'autre part, de par la démolition des anciennes écuries et la suppression du chemin carrossable parcourant toute la propriété et de ce fait constitue en ce sens une amélioration de cet intérieur d'îlot ;

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

- en matière de programme :
  - le programme vise une habitation contemporaine qui répond mieux aux besoins d'un logement unifamiliale pour une famille nombreuse ;
  - en effet les espaces sont étriqués, les couloirs, escalier et dégagements sont très étroits et les espaces habitables ne répondent plus aux normes de surfaces minimales habitables ni aux normes de surfaces nettes éclairantes ou de vues droite à 1,50m pour les chambres ;
  - le nouveau projet améliore considérablement, outre les qualités habitables, les apports de luminosité avec des ouvertures sur la quasi-totalité des façades ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la villa existante est implantée sur la moitié gauche du terrain ;
  - la villa projetée conserve quasiment le même alignement gauche mais se développe plus fortement vers la droite du terrain, tout en s'intégrant par rapport aux arbres implantés afin de les conserver et de pas leur porter préjudice ;
  - L'ensemble du projet respecte les prescrits du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de gabarits ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les accès carrossables, en graviers, sont limités à leur stricte nécessaire, laissant le solde de la parcelle largement verdurisée ;
  - un espace est aménagé par un jeu de haies et de plantations diverses pour le bâtiment accessoire en fond de parcelle afin de le privatiser par rapport à l'habitation principale ;
  - cependant l'accès carrossable, en graviers, vers le bâtiment en fond de parcelle ne doit être utilisé uniquement que pour l'accès au garage, une aire de manœuvre peut être autorisée ;
  - il y a lieu de supprimer toute la partie servant au stationnement et parking de véhicules en extérieur ;
  - dans son état existant, la parcelle est entourée de végétation et de nombreux arbres à haute tiges, dont un chêne remarquable ;

- la plupart des arbres sont maintenus et le projet prévoit de nombreuses replantations de haies, massifs plantés et arbres fruitiers ;
- la demande fournit un rapport sur l'évaluation de l'impact du projet sur la conservation du châtaignier ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose deux emplacements de parking au sein de l'habitation, ce qui constitue une amélioration par rapport à la situation existante ou les emplacements se situaient de manière chaotique sur la parcelle ;
  - L'habitation annexe, non modifiée, comprend son propre garage intérieur pour un véhicule et l'accès carrossable y menant est réalisé en graviers ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le raccordement à l'égout existant est conservé ;
  - cependant, les mesures suivantes sont prévues :
    - une toiture verte de type extensive sur l'ensemble des toitures plates ;
    - la collecte des eaux de pluies dans une citerne de récupération de 10000l ;
    - un bassin d'orage de 10000l est prévu en aval de la citerne avec réducteur de débit ;
    - un dispositif d'infiltration en fonction de la nature du terrain ;
    - les terrasses du rez-de-chaussée ainsi que les surfaces carrossables ne sont pas collectées mais drainées ;

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

- le projet prévoit la démolition d'un logement existant mais propose une nouvelle construction offrant plus de surface habitable, de meilleure qualité, répondant plus aux normes actuelles et surtout offrant plus de confort par rapport aux vibrations dues aux passages des trains en sous-sol ;

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

- La remise à neuf de la maison existante nécessiterait de lourds travaux complexes qui ne pourraient ni répondre aux problèmes de vibration, ni aux exigences de performances énergétiques actuelles ;
- La maison souffre de nombreuses pathologies :
  - les toitures et charpentes ainsi que les balcons en bois ont souffert d'avoir été longtemps exposées aux intempéries et la stabilité pourrait être remise en cause ;
  - le volume construit en annexe présente des défauts de couverture qui ont engendrés de lourdes infiltrations ;
  - les enduits de façade présentent de nombreuses micro-fissures ;
  - les auvents métalliques sont attaqués par la corrosion ;
  - la pose d'isolants par l'intérieur sous les combles ont causés des phénomènes de condensations et les poutres sont imbibées ;
- Suivant l'étude acoustique, réalisée par le bureau De Fonseca, transmise, les niveaux de vibration dépassent les critères de la norme DIN 4150-2 concernant les vibrations dans les bâtiments et effets sur personnes dans les bâtiments et de ce fait il est probable que les individus subissent des gênes considérables dans l'habitation ;
- Le rapport explique également qu'il y a une augmentation du niveau de bruit dans la maison du fait du passage des trains qui mettent la structure en vibration et qui rayonne le bruit gênant ;
- Afin d'atteindre un niveau de confort supérieur, il y a lieu de prévoir des matériaux de constructions et une structure plus massifs afin de ne plus vibrer aux passages des trains, combiné à un découplage acoustique de la structure afin d'obtenir un confort acoustique supérieur ;
- De plus, l'isolation du bâti existant ne pourrait se faire que par l'intérieur et causerait de nombreux soucis de ponts thermiques, de pertes importantes d'espaces, notamment au niveau de l'escalier déjà peu large ainsi que des risques de condensation au droit des planchers en bois ;
- Une isolation des plafonds et murs amènerait à masquer des éléments de décors et de charpente et constituerai de toute évidence un appauvrissement architecturale de la bâtisse à maintenir ;
- Dans le contexte historique de cette bâtisse, l'auteur des plans n'a pas été reconnu et est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier en raison de son année de construction, bien qu'elle soit représentative, pour la partie non modifiée au cours du temps, de son époque ;
- Les espaces intérieurs ne présentent pas de qualités particulières ni d'éléments de décors remarquables particuliers ;

- Les qualités d'ensoleillement sont pauvres, il existe peu d'ouvertures vers le jardin et le paysage de la parcelle ;
- Considérant ces problématiques de rénovation de la maison existante, tant au niveau structurel, acoustique ou vibratoire, sa démolition au profit d'une maison contemporaine marquant son époque, peut être envisagée ;

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

- supprimer l'aire de parcage extérieur le long de la maison accessoire en fond de parcelle et limiter l'accès carrossable au cheminement vers le parking intérieur et une aire de manœuvre ;
- Se conformer à l'avis de Vivaqua concernant le refus de l'utilisation de la géothermie ou de toute pompe à chaleur utilisant des produits type « Glycol »;
- Se conformer à l'avis du service technique de la voirie :
  - Indiquer un point de référence altimétrique fixe et clairement identifiable en dehors de l'emprise du chantier afin de rendre possible l'implantation et son contrôle, suivant l'avis du service technique de la voirie ;
  - Revoir la gestion des eaux pluviales en dirigeant l'exutoire à débit ralenti du volume de temporisation (bassin d'orage) vers un ouvrage d'infiltration dans le jardin. L'ouvrage de temporisation et celui d'infiltration peuvent ne faire qu'un si le deuxième est dimensionné à raison de 33 litres / m<sup>2</sup> de toiture ;
  - Revêtir le cheminement piéton de dalles 30x30x6. Revêtir l'accès carrossable de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure.
  - Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments de type I8 de format 100x30x15 cm avec chanfrein de 7x10 cm, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision ;

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 l'aménagement paysager aux abords de la maison annexe en fond de parcelle ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement doit être modifié de par la suppression d'emplacements de parcage en intérieur d'ilot ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

**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;

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

**Avis FAVORABLE** majoritaire non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme, à la condition émise ci-dessus.

**Avis DEFAVORABLE** minoritaire de DU pour les raisons suivantes :

- Considérant que la « Villa Le verger » construit en 1907 est repris à l'inventaire du patrimoine et présente une typologie caractéristique du début du XXe siècle ;
- Considérant l'existence d'anciennes écuries et remises en fond de parcelle ;
- Considérant que le projet prévoit la démolition-reconstruction de cette villa ainsi que la démolition des écuries ;
- Considérant que l'immeuble possède des qualités patrimoniales ;
- Considérant que les façades sont particulièrement soignées et présentent des détails constructifs et décoratifs intéressants ;
- Considérant que, malgré la construction d'annexes, l'immeuble conserve son plan intérieur d'origine ;
- Considérant que la villa s'intègre parfaitement dans son environnement bâti et paysager ;
- Considérant que l'immeuble est sain et ne présente pas de problèmes de stabilité ;
- Considérant que l'immeuble mériterait d'être valoriser par des travaux d'entretien nécessaires suite à une inoccupation de la maison ;

- Considérant que les aspects techniques et économiques ainsi qu'une amélioration des performances énergétiques reprises dans la note explicative peuvent être résolus dans une rénovation ;
- Considérant que l'étude du Da Fonseca sur les nuisances vibratoires conclue à un dépassement des normes durant la nuit mais précise l'absence de problème de stabilité et que l'existence du chemin de fer en souterrain ne nécessite la démolition de l'immeuble ;
- Considérant que le programme proposé est trop dense pour l'immeuble existant ;
- Considérant que l'emprise de la nouvelle construction et que son expression architecturale rompent radicalement avec les constructions voisines et le contexte paysager ;
- Considérant qu'une extension pourrait être envisagée au rez-de-chaussée ;