

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE  
Séance du 5 juillet 2023 / Zitting van 5 juli 2023  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 117/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46663-2022 (art.177)  
Situation : Avenue Wolvendael 44 (Parc de Wolvendael)  
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Régie Foncière  
(Réaménagement du perron et des abords, création d'une terrasse et restauration de l'escalier du pavillon Louis XV)
- 2) 114/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46971-2023  
Situation : Avenue Circulaire 64  
(Rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale, revoir les aménagements paysagers de la parcelle en y implantant un bassin de nage)
- 3) 113/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46887-2023  
Situation : Avenue Bonaparte 39  
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : créer une annexe au rez-de-jardin en façade arrière couverte par une toiture plate végétalisée, réorganiser le bel-étage, isoler la toiture et créer une lucarne en façade arrière pour exploiter les combles)
- 4) 115/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46967-2023  
Situation : Avenue Bonaparte 66  
(Aménager les combles en espace parental, suite au démontage de la toiture existante et la reconstruction d'une nouvelle toiture et mettre en conformité la construction de la terrasse)
- 5) 116/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46970-2023  
Situation : Rue de Stalle 108  
(Modifier l'utilisation d'un commerce en espace HoReCa et aménager une terrasse commerciale en zone de recul)
- 6) 111/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47005-2023 (art.177)  
Situation : Place Homère Goossens 1 - Parvis Saint-Pierre 24-26  
Demandeur : S.A. Espace Public  
(Rénover 2.000 m<sup>2</sup> de bâtiments existants côté place Goossens et reconvertir (par démolition/reconstruction) des bâtiments côté parvis Saint-Pierre en un théâtre accompagné d'une fonction horeca.)

Divers - Avis reporté de la CC du 28/06/2023 :

- 7) 097/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46872-2023  
Situation : Avenue du Manoir 59  
(Transformer lourdement un immeuble de 2 logements et créer un 3e logement)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/07/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46663-2022 - Enquête n° 117/23 - Article 177**

**Situation : Avenue Wolvendael 44 (Parc de Wolvendael)**

**Objet : Réaménagement du perron et des abords, création d'une terrasse et restauration de l'escalier du Pavillon Louis XV**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46663-2022 introduite en date du 27/07/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise au réaménagement du perron et des abords, création d'une terrasse et restauration de l'escalier du Pavillon Louis XV sur le bien sis avenue Wolvendael 44 (Parc de Wolvendael);

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

Vu que le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et à proximité d'un ICR du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Uccle;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté royal du 08/11/1972 concernant l'ensemble du parc de Wolvendael et arrêté royal du 19/04/1977 du pavillon Louis XV);

Considérant que le projet a fait l'objet d'un avis de principe de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) émis en sa séance du 04/03/2021;

Considérant que le projet a ensuite fait l'objet en cours d'instruction du dossier de demande de permis d'urbanisme d'un avis conforme de la CRMS émis en sa séance du 10/05/2023;

Vu l'avis conforme favorable sous conditions de la CRMS du 10/05/2023 libellé comme suit :

*[En réponse à votre courrier du 20/04/2023, reçu le 21/04/2023, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 10/05/2023, concernant la demande sous rubrique.*

**CONTEXTE PATRIMONIAL**

*La demande vise la requalification du perron et des abords du pavillon Louis XV, classé comme monument et implanté dans le parc Wolvendael, lui-même classé comme site. Acquis en 1921 par la commune d'Uccle, le parc Wolvendael doit sa morphologie et son étendue actuelles à son dernier propriétaire, le baron Léon Janssens qui acheta le site en 1909. Cette même année, celui-ci obtint à Amsterdam un pavillon de style Louis XV, datant du XVIIIe siècle, qu'il fit démonter et remonter en lisière de son domaine, et dont l'expression renoua avec le goût du jour influencé par le style Beaux-Arts.*

*Après l'ouverture du parc au public, le pavillon a notamment été utilisé comme Horeca. Ses décors intérieurs ont été restaurés vers 2007. Le bâtiment est en ce moment inoccupé, mais la commune d'Uccle a lancé une procédure d'attribution d'un contrat de concession Horeca. La requalification des abords du pavillon avait fait l'objet d'un avis de principe émis par la CRMS en sa séance du 4/03/2021. Elle y demandait d'opter pour une approche plus conservatrice des éléments construits, mais surtout d'inclure une réflexion plus globale sur la valorisation des abords du pavillon et de son intégration paysagère. Le présent projet répond à cette demande dans la mesure où il traite de manière plus globale les questions liées à l'exploitation de l'Horeca : terrasse, passage latéral, stockage des poubelles. Le projet a également été complété par un plan de plantation étudié en collaboration avec le Service Vert de la Commune d'Uccle. Selon la note paysagère jointe au dossier, l'ensemble du parc ferait l'objet d'un nouveau projet paysager dans les prochaines années. À plus court terme est annoncée la remise en état des chemins du parc (appel d'offres en cours pour réaliser les revêtements semi-perméables de type Komex). En attendant, la présente demande est concentrée aux abords du pavillon. Elle prévoit les interventions suivantes.*

Concernant le perron et les escaliers :

- récupérer et restaurer le revêtement du perron en flagstones et restituer ce revêtement à hauteur de la partie centrale, aujourd'hui revêtue de dalles carrées;
- restaurer et stabiliser les marches et les autres éléments en pierre bleue du perron;
- restaurer le vase monumental conservé et restituer celui manquant;
- réaménager la zone qui s'étend devant l'escalier en la réarticulant à l'allée latérale (enlever la bordure et le gravier) et poser un nouveau revêtement de sol semi-perméable (de type Komex, identique au revêtement prévu pour l'allée).

Concernant la zone de la terrasse :

- aménager une nouvelle terrasse surélevée à droite du pavillon, bordée à l'arrière par des murs de soutènement recouvert d'acier Corten et équipée d'une pergola à recouvrir de plantes grimpantes (métal / bois, proposition calquée sur le projet de restauration globale du parc élaborée au début des années 2000);
- abattre deux arbres à haute tige (Thuyas et robinier faux acacia);
- aménager un talus bordant la terrasse à l'avant.

Concernant la zone latérale utilitaire :

- réaménager le chemin longeant la façade latérale et le soustraire à la vue par un écran de verdure;
- implanter un nouveau cabanon de rangement à hauteur de la cuisine;
- assainir le « sentier poubelles » situé en périphérie du parc (chemin de terre);
- organiser une zone poubelle à proximité de l'avenue Wolvendael entourée d'une structure de branches enchevêtrées.

Enfin, le plan de plantation renseigne :

- un massif arbustif défensif longeant le chemin latéral (Cornus mas, Prunus spinosa, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare et Rosa canina);
- de part et d'autre du perron, une végétation d'agrément composée d'Osmanthus de Delavay et de rosiers;
- des plantes couvre-sol sur le talus (Cornus canadensis / Lysimachia nummularia goldilocks);
- un écran composé d'Osmanthus de Delavay longeant la terrasse;
- des roses grimpantes sur la pergola.

## **AVIS**

**La CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous conditions.** Par rapport à l'avant-projet, les options de requalification du pavillon s'étendent désormais à l'ensemble de ses abords. La délocalisation de la terrasse existante en faveur d'un espace mieux intégré au sous-bois et le dégagement des perspectives vers le monument sont positifs. Le traitement envisagé pour la zone latérale utilitaire constitue une amélioration de l'état actuel, peu qualitatif. Quant aux méthodes d'intervention proposées pour la restauration / restitution du perron, de l'escalier et des vases monumentaux, elles sont patrimonieusement adéquates.

La Commission se réjouit que la restauration du pavillon Louis XV, réalisée il y a quelques années, soit de cette manière assortie de la requalification de ses abords qui, ces dernières années, ont fort souffert d'une gestion Horeca inappropriée. Elle demande cependant de poursuivre l'étude du projet sur les points suivants en vue d'une intégration la plus fine possible de la fonction Horeca dans le site classé.

**Terrasse et zone latérale**

- La proposition d'aménager une terrasse avec pergola est compatible avec les caractéristiques paysagères du site classé pour autant que la zone de lisière arborée soit redensifiée aux environs du pavillon (voir ci-après l'avis sur les plantations). Afin de pouvoir y maximaliser les plantations, la CRMS demande dès lors de supprimer l'espace non couvert situé en arrière-plan de la terrasse, en raison de son avancée trop importante dans la zone du sous-bois (espace d'environ 25 m<sup>2</sup>, peu fonctionnel).
- Pour le revêtement de sol de la nouvelle terrasse et du chemin latéral, l'on devra opter pour une teinte neutre et sobre, légèrement différente de celle des chemins historiques du parc (bientôt remis en état), ceci pour marquer les interventions contemporaines. En revanche, la zone d'accès qui s'étend devant l'escalier sera traitée en continuité parfaite avec l'allée tangente.

**Plantations**

- La CRMS comprend la nécessité de supprimer le Thuyas sp. et le Robinia pseudoaccacia implantés à droite de la terrasse existante, en raison de leur forte inclinaison et leur proximité directe avec la terrasse. Elle ne s'oppose pas à cet abattage ponctuel ni à la suppression des essences invasives présentes aux abords du perron (Prunus laurocerasus et Phyllostachys sp.). Elle insiste cependant sur l'importance de redensifier la zone de lisière, suite à la perte de la masse végétale due aux susdits abattages. La Commission demande de dès à présent mener une réflexion sur ce point et d'adapter les plantations aux abords du pavillon à la future structure arborée du parc, pour lequel un projet semblerait en cours. Ce travail devra se fonder sur un diagnostic phytosanitaire de la lisière, indispensable pour toute intervention plus globale dans cette zone. En attendant, le présent chantier devra être pensé et organisé en fonction d'une protection intégrale et adéquate des plantations (et des chemins).
- Pour renforcer l'intégration paysagère de la nouvelle terrasse, le schéma de plantation de la future pergola doit être défini pour garantir de recouvrir la structure, à terme, d'une masse végétale robuste et si possible persistante.
- La CRMS demande d'affiner le schéma de plantation et de l'optimiser en fonction des conditions de croissance offertes par le lieu. Elle recommande de reconsidérer les plantations du talus (Lysimachia nummularia et Cornus canadensis peu en adéquation avec le couvert végétal de sous-bois et/ou caractéristiques inadaptées, plutôt opter pour une végétation de type fougères). Pour la lisière de la terrasse, la Commission suggère d'opter pour un traitement moins architecturé en plaçant les Osmanthus en alternance.

- Dans son avis de principe, la Commission avait demandé de conserver au maximum les plantations existantes de valeur, dont l'Acer japonicum situé à gauche du perron. La Commission souhaite s'assurer que celui-ci soit maintenu, car le projet n'y fait pas référence. Enfin, la CRMS insiste pour que l'on impose dans le cadre de la future concession un mode de gestion attentif qui cadre avec le site classé ainsi qu'avec la qualité des infrastructures réalisées dans le cadre du projet (mobilier discret, éviter tout dispositif supplémentaire, gestion des déchets, etc.).]

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 31/05/2023;

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

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

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

27/07/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

12/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/03/2023 : réception des compléments;

20/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Bruxelles-Environnement;

- o la CRMS;

20/04/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

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

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- o l'avis du Service Vert sollicité en date du 09/06/2023 et sera rendu en cours de procédure;

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/06/2023 et émis le 27/06/2023;

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/06/2023 et émis le 29/06/2023;

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

- o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «20/04/2023» et émis le «17/05/2023»;

- o l'avis de la CRMS sollicité en date du «20/04/2023» et émis le «10/05/2023»;

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

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

- o (Considérant que le site de Wolvendael fait partie d'un des plus beaux parcs historiques de la région Bruxelloise;
- o Considérant que le Pavillon Louis XV, datant du XVIIIème siècle, déconstruit aux Pays-Bas (Amsterdam) et rebâti au Wolvendael au début du XXème siècle est aménagé dans le style raffiné de Versailles;
- o Considérant que ce pavillon n'est plus occupé depuis plusieurs années et qu'un contrat de concession est en cours d'élaboration;
- o Considérant que le perron est composé d'un escalier en pierre bleue et d'un palier d'entrée revêtu d'un mélange de flagstones de pierre bleue et de dalles de ciment;
- o Considérant que les éléments (escalier, etc.) en pierre bleue d'origine présentent un état de dégradation qui nécessitent des interventions de restauration;
- o Considérant que seul un des deux vases monumentaux encadrant à l'origine le perron est toujours présent;
- o Considérant qu'un élément végétal d'intérêt, un *Acer japonicum*, est présent à gauche du perron;
- o Considérant que les abords offrent une perspective plongeante sur le parc;
- o Considérant que le parc est représentatif du style de jardins à l'anglaise;
- o Considérant que les aménagements extérieurs jouxtant le Pavillon Louis XV sont peu qualitatifs avec notamment la présence de plantes envahissantes tels que *Phyllostachys sp.*, le *Prunus laurocerasus*, etc.;
- o Considérant que la strate arborée (couvert forestier) du parc est composée de marronniers, hêtres, cyprès, tilleuls argentés pleureurs, etc. et complétée par des massifs arbustifs;
- o Considérant qu'une terrasse rectangulaire minéralisée en gravier d'une superficie d'environ 200m<sup>2</sup> est présente sur l'avant du perron et le long de l'allée Charles Londot;
- o Considérant que sa présence est attestée depuis 1953, que sa forme a évolué mais qu'elle a toujours été associée au pavillon;
- o Considérant qu'un passage latéral en gravier permet l'accès au site pour les gestionnaires du pavillon; qu'il est muni d'un espace de stockage (abri) précaire et vétuste;
- o Considérant que la clientèle du pavillon peut rejoindre le pavillon depuis le parc (durant les heures d'ouvertures) ou via un portillon y donnant accès depuis l'avenue Wolvendael;

- Considérant que la limite du parc située dans l'emprise des interventions est matérialisée par un muret en moellon de pierre surplombé d'une clôture en panneaux de grillage souple;
- Considérant que le Pavillon Louis XV dispose de son propre système de gestion des eaux pluviales (infiltration naturelle);
- Considérant que le pavillon ne dispose pas de zone adéquate pour le stockage des déchets;
- Considérant que l'éclairage intérieur du pavillon est le seul éclairage existant utilisé;
- Considérant que le Pavillon Louis XV remplit un rôle d'agrément au sein du parc;

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

- procéder à des interventions de réaménagement du site par la requalification des abords immédiats du Pavillon Louis XV avec enlèvement des cassis de pierre bleue non d'origine et pose d'un nouveau revêtement de sol semi-perméable pour les cheminements et terrasse, reprofilage et nouvelles plantations;
- stabiliser et restaurer les éléments en pierre bleue du perron et les aménagements d'origine (vases monumentaux);
- réaménager une terrasse extérieure pour le futur restaurant du pavillon avec placement d'une pergola sur une partie de la terrasse extérieure;
- procéder à l'aménagement du passage latéral, à l'intégration de la zone de stockage des poubelles et du cabanon extérieur à l'arrière du pavillon servant de zone de stockage;
- offrir une nouvelle vie à cet espace tout en s'inscrivant dans une démarche d'amélioration de la qualité paysagère et fonctionnelle de la zone;
- ramener une fonction sociale tout en privilégiant des aménagements paysagers favorables à l'accroissement de la biodiversité et une gestion intégrée des eaux pluviales;

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

- Considérant que la demande vise à restaurer les cassis de pierre existants (non d'origine) et à supprimer les dalles en ciment (non d'origine, peu qualitatives) pour les remplacer par des cassis de pierres bleues identiques au reste en opus incertum;
- Considérant que le contour du perron est redéfini selon un tracé cohérent et délimité par des bordures en pierres bleues;
- Considérant qu'il est matérialisé par un revêtement semi-perméable à l'eau (couche de finition semi-dure de type KoMex®);
- Considérant que l'escalier est restauré dans le respect des techniques de restauration de la pierre bleue (dépose, nettoyage, greffage, repose, complexe drainant en pied de mur, etc.);
- Considérant que le vase monumental existant est restauré et le second restitué à l'identique;
- Considérant que la terrasse actuelle en gravier est supprimée et remplacée par un profilage du sol avec création d'une noue propice à l'infiltration des eaux pluviales et l'aménagement d'un massif enherbé et planté;
- Considérant que le projet prévoit également l'abattage de deux arbres (Thuja sp. et Robinia pseudoacacia) en raison de leur forte inclinaison et la trop forte proximité avec le projet de terrasse ainsi que l'arasement du massif de Prunus laurocerasus et l'enlèvement des Phyllostachys sp.;
- Considérant que le Taxus baccata est conservé;
- Considérant qu'il y a lieu de ne pas abattre ces arbres durant la période de nidification de la faune (du 1er avril au 1er août);
- Considérant qu'il y a lieu de maintenir le bois mort sur le site lors de l'abattage; que ce bois ne doit pas entraver les cheminements et doit être dégagé des vues vers et depuis le pavillon;
- Considérant que les interventions prévoient la construction d'une nouvelle terrasse avec une implantation en arrière-plan, munie d'un revêtement semi-perméable identique à celui posé en contrebas du perron;
- Considérant qu'une pergola (structure métallique avec voligeage en bois) prend place en partie sur la terrasse (habillée d'un garde-corps et d'un soubassement en acier présentant une bonne résistance à la corrosion atmosphérique (type CorTen®)) et qu'une couverture végétale faite de plantes grimpantes (rosiers) s'y développera;
- Considérant qu'un mur de soutènement au niveau du talus est implanté et matérialisé également par le même type d'acier;
- Considérant que la palette végétale est composée :
  - D'une végétation d'agrément (Osmanthus de Delavay, Rosa 'The Fairy) de part et d'autre du perron restauré,
  - D'un talus engazonné et planté (Osmanthus de Delavay, plantes vivaces de type couvre-sol (Cornus canadensis et Lysimachia nummularia),

- D'un massif arbustif défensif permettant de cacher les vues sur le volume arrière (le long de l'allée Charles Londot) composée de Cornus mas, Prunus spinosa, Ilex aquifolium, Ligustrum vulgare et Rosa canina;
- Considérant que le cheminement latéral existant est assaini et le revêtement existant est remplacé jusqu'à l'espace de stockage par le même revêtement utilisé pour l'accès au perron et la terrasse;
- Considérant que le reste du cheminement menant à la limite du site conserve son revêtement existant à savoir un sol de sous-bois;
- Considérant qu'un nouvel espace de stockage (5m x 4m) est mis en place avec maintien du profil du terrain existant avec placement d'un mur de soutènement en acier identique à celui placé au niveau de la terrasse;
- Considérant qu'une zone de stockage des déchets est implantée en bordure du site, à proximité de l'accès des gestionnaires du pavillon et délimitée au moyen d'un dispositif de fascines non vivantes;
- Considérant qu'aucun éclairage supplémentaire n'est prévu;
- Considérant que le renforcement du compteur électrique existant du pavillon assurera l'approvisionnement nécessaire;
- Considérant que le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement visant à redynamiser le Pavillon Louis XV et ses abords et à lui permettre de retrouver une meilleure intégration paysagère en cohérence avec les lieux (dégagement des perspectives, etc.);
- Considérant qu'une proposition d'aménagement avait été présentée lors du projet de restauration du parc en 2003;
- Considérant que cette proposition incluait déjà la suppression de la terrasse avec construction d'une nouvelle terrasse ainsi que le placement d'une pergola;
- Considérant que ce volet du projet n'avait pas été poursuivi car les réels besoins du Pavillon Louis XV à l'époque, n'étaient pas définis;
- Considérant qu'actuellement, un projet d'attribution d'un contrat de concession est en cours avec identification des besoins;
- Considérant que la CRMS a émis un avis conforme favorable sous conditions pour le réaménagement du site, que la motivation explicitée dans l'avis est justifiée et qu'il convient de le suivre;
- Considérant que la faible disponibilité de documents historiques couplé aux diverses recherches n'ont pas permis d'identifier le revêtement d'origine sur le palier d'accès au pavillon;
- Considérant que les matériaux non d'origine et peu qualitatifs sont remplacés judicieusement en faveur de matériaux qualitativement respectueux d'un site classé et en concordance avec les aménagements d'époque du pavillon dans le parc;
- Considérant que sur base de l'analyse sanitaire de l'état de dégradation de l'escalier, il convient de procéder aux réparations et remplacement à l'identique des éléments en pierre bleue;
- Considérant que la suppression de la terrasse actuelle et le déplacement de la future terrasse sans accès direct depuis l'allée du parc se justifie car elle ne cadrerait pas avec l'atmosphère du site;
- Considérant que la terrasse actuelle ne participait pas à la mise en valeur du Pavillon Louis XV;
- Considérant toutefois que l'espace non-couvert prévu au niveau de la terrasse n'est pas opportun en raison notamment de son avancée trop importante dans la zone de sous-bois;
- Considérant qu'il serait opportun de limiter l'emprise de la terrasse prévue en Komex, à la surface minéralisée déjà existante et de limiter son rehaussement afin de l'intégrer au mieux au talus existant et/ou de densifier la végétation sur ses pourtours;
- Considérant que le revêtement de la terrasse, prévu en Komex, permet de s'assurer du caractère semi-perméable de celle-ci; qu'il aurait été intéressant de prévoir ce revêtement en bois pour des raisons esthétiques, le bois s'intègre mieux dans le contexte paysager, et pour l'amélioration de l'infiltration des eaux de pluie;
- Considérant que le mur de soutènement joue un rôle dans la retenue des terres du talus et sert de délimitation pour l'emprise de la terrasse;
- Considérant que l'aménagement paysager des abords est important pour intégrer la nouvelle terrasse dans son environnement mais également pour retrouver les perspectives dégagées sur et vers le pavillon;
- Considérant que l'abattage des arbres (Thuja sp. et Robinia pseudoacacia) est nécessaire pour assurer la sécurité des usagers car leur survie n'est pas garantie suite à la modification de leur environnement proche;
- Considérant toutefois qu'aucun diagnostic phytosanitaire de l'ensemble de la lisière bordant le pavillon n'a été communiqué;
- Considérant toutefois que la lisière en bordure du pavillon joue un rôle important et doit être redensifiée dû à la perte de la masse végétale liée aux abattages;

- Considérant que vu les contraintes climatiques (sécheresse à répétition, pluie centennale, etc.), la gestion des eaux pluviales par l'infiltration naturelle, la création de noue végétalisée en pied de talus sont justifiées;
- Considérant que l'implantation proposée pour la construction de la nouvelle terrasse permet de ne pas entraver les perspectives sur et depuis le pavillon;
- Considérant que la replantation d'essences indigènes pour recréer un massif arbustif défensif permet de limiter l'impact visuel depuis le parc sur les équipements liés au pavillon;
- Considérant que le pavillon et la nouvelle terrasse sont destinés à accueillir une activité Horeca;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver la faune et la flore en limitant les nuisances sonores et lumineuses; que le projet ne prévoit pas de lumière à l'extérieur du pavillon;
- Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir du stationnement vélo à proximité et de manière à ne pas impacter les vues vers le Pavillon Louis XV, comme par exemple dans le prolongement de la pergola ou à l'entrée du site;
- Considérant que le modèle des arceaux vélos doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (type U renversé composé d'une double barre horizontale pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes);
- Considérant que l'aménagement lié à l'espace de stockage assure une sécurisation ainsi qu'une mise à l'abri des intempéries et des nuisibles tout en limitant l'impact visuel et en proposant une matérialité qualitative;
- Considérant que la zone de stockage des déchets permet une gestion plus efficace sans pour autant négliger une attention nécessaire à la gestion des nuisibles vu la présence de fascines;
- Considérant que le chantier peut impacter le site (présence d'engin de chantier, etc.) et que des mesures de précautions doivent être prises pour la mise en œuvre du chantier;
- Considérant que dans le cadre de l'attribution d'un nouveau contrat de concession, un mode de gestion en adéquation avec le site classé (qualité des infrastructures comme du mobilier discret, une gestion des déchets efficace, proscrire tout dispositif supplémentaire sur l'espace et contraire à la mise en valeur du bien protégé, etc.) devra être mis en œuvre ;

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

- Remplacer les pierres du perron de façon identique aux existantes (forme, matériau, teinte, finition, etc.) pour que cette réparation s'intègre harmonieusement à l'ensemble;
- Prévoir une teinte neutre et sobre à savoir légèrement différente de celle des chemins du parc, pour le revêtement de sol prévu au niveau de la nouvelle terrasse ainsi que pour le cheminement latéral (hors zone maintenue en sol de sous-bois);
- Revoir l'emprise de la terrasse dans le talus et en conservant une forme rectangulaire ;
- Renforcer la végétation sur les pourtours de la terrasse;
- Densifier, au moyen d'essences en adéquation avec la palette végétale existante et future du parc (étude en cours), la lisière arborée dans le périmètre d'intervention avec au préalable un diagnostic phytosanitaire de la lisière;
- Maintenir les plantations existantes de valeur comme l'Acer japonicum présent à gauche du perron;
- Adapter la palette végétale de la pergola (mélange entre rosiers et autres plantes grimpantes indigènes et de sous-bois (ex : clématites, chèvrefeuilles (ex. : *Lonicera periclymenum* 'Belgica)) assurant de recouvrir, à terme, la structure d'une masse végétale robuste et, si possible, persistante;
- Prévoir une zone de plantation adéquate pour les plantes grimpantes de la pergola;
- Affiner le schéma de plantation par un choix d'essences de plantes vivaces de couvre-sol pour le talus engazonné et planté en adéquation avec le site et optimisé sur base des conditions de croissance (proscrire les *Lysimachia nummularia* et *Cornus canadensis*) et opter pour une végétation composée de fougères (ex. : *Dryopteris* sp.), *Epimedium* sp., *Lamium* sp., etc.);
- Recourir à un traitement moins architecturé au sein du massif planté en lieu et place de la terrasse par le placement des *Osmanthus* sp. en alternance;
- Prévoir des arceaux vélos à proximité de la terrasse et les implanter de sorte à ne pas impacter les vues vers le Pavillon Louis XV;
- Ne pas abattre des arbres durant la période de nidification (1er avril au 1er août);
- Limiter les nuisances sonore et lumineuse, y compris durant le chantier;
- ne pas raccorder le tuyau de drainage à l'égouttage mais infiltrer les eaux qui y sont récoltées;
- récolter les eaux de pluies du pavillon et les infiltrer si des travaux sont effectués à proximité directe des descentes d'eau;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.



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

**Commission de concertation**

**séance du 05/07/2023**

**objet n° 02**

**Dossier 16-46971-2023 - Enquête n° 114/2023**

**Situation : Avenue circulaire 64**

**Objet : rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale, revoir les aménagements paysagers de la parcelle en y implant un bassin de nage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46971-2023 introduite en date du 14/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison d'habitation unifamiliale, revoir les aménagements paysagers de la parcelle en y implantant un bassin de nage sur le bien sis avenue Circulaire 64;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 :
  - art. 15.2.2 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire) : demande de certificat, permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur un immeuble remarquable repris comme tel au PPAS;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/04/2023 : dépôt de la demande;

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

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

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

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue Circulaire. Le bien est situé à l'arrière de 2 parcelles plus avancées vers la voirie (n° 62 et 64A);
- La maison est une construction issue du permis d'urbanisme 16-7996-1933. Elle présente de belles caractéristiques patrimoniales. Depuis 2016, elle est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural sous la dénomination « Villa les Liserons »;

- Le bien a subi plusieurs transformations, dont la création d'une extension en façade arrière de gabarit R+1 et couverte par une toiture plate, et réalisée en 1971;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-46761-2022 et proposait les actes et travaux suivants :**

- Mettre en conformité la non création du niveau supérieur de l'extension mentionnée ci-avant;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46761-2022 a suscité les considérations générales suivantes :**

- La limitation du gabarit de l'extension a permis de conserver la lecture de la volumétrie principale de la maison et n'a pas altéré ses qualités d'habitabilité;

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

- Objet de la demande de permis d'urbanisme :
  - Le bâtiment est à tout point remarquable à l'extérieur et à l'intérieur;
  - La volonté du demandeur est de préserver et de mettre en valeur tous les éléments faisant la beauté des lieux;
  - Le seul point négatif est qu'en façade arrière, une extension plus tardive sur deux niveaux (R+1) a été construite (objet du permis de mise en conformité précité). Les espaces qu'elle comprend sont étroits et de faible hauteur sous plafond. De plus, elle n'offre que très peu d'ouverture sur le jardin;
  - Des travaux d'aménagements nécessitant quelques démolitions intérieures sont prévus pour améliorer l'habitabilité des lieux tout en préservant le caractère des espaces existants;
- Travaux envisagés :
  - Maison :
    - Actuellement, l'ensemble des châssis en bois est assez hétéroclite avec des châssis à guillotine, d'autres avec croisillons et d'autres sans. L'idée de la rénovation est de leur donner un langage commun - de facture assez classique et que l'on retrouve déjà à plusieurs endroits de la maison, deux ouvrants avec une imposte fixe;
    - Ils seront laqués blanc comme actuellement avec des profils moulurés à l'ancienne;
    - En toiture, il est prévu de supprimer les cheminées non utilisées et en très mauvais état et de supprimer les rehausses de certaines qui ne sont plus stables;
    - La plus grande intervention se fait en façade côté jardin avec la démolition de l'annexe de construction plus récente sur deux niveaux pour la remplacer par une nouvelle extension d'un seul niveau pour ouvrir la maison de manière généreuse sur le jardin. Son architecture est volontairement contemporaine afin que l'ajout à cette maison d'architecture remarquable soit clairement identifié. Elle sera habillée par un bardage en acier corten afin de créer une harmonie avec les façades existantes en briques rouges. Elle sera fermée par des châssis toute hauteur en aluminium thermolaqué à profils fins pour ouvrir l'espace au maximum sur la vue;
    - Installation d'un ascenseur pour le confort des futurs usagers et assurer le standing de la propriété, et ce sans porter atteinte aux qualités patrimoniales et spatiales de l'ensemble;
  - Plan d'aménagement de jardin et des abords :
    - Implantation d'un bassin de nage respectant les distances réglementaires par rapport aux limites mitoyennes;
    - Zone de cours et jardin : Aucun abattage d'arbre à haute tige n'est demandé dans la présente demande, la strate arborée étant conservée. Au niveau de la strate arbustive, les essences exotiques et présentant des fruits toxiques seront remplacées, à terme, par des espèces indigènes et/ou mellifères choisies dans la liste des espèces recommandées par Bruxelles Environnement. Une partie de la strate herbacée pourra quant à elle faire l'objet d'une gestion différenciée. De nouveaux arbres seront plantés sous la direction et selon les prescriptions d'un architecte paysagiste;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité seront sensiblement améliorées, notamment en ce qui concerne les espaces de vie mieux orientés vers le jardin;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les actes et travaux visent à diminuer le gabarit général de la maison, afin de conserver la lecture de la bâtisse d'origine;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet limite les interventions au niveau de la zone de cours et jardins. Une piscine non couverte sera aménagée à l'arrière de la maison, et entourée de terrasses réalisées en briques sur chant. Cette option s'accorde à la valeur tant patrimoniale que paysagère de l'ensemble. Toutefois, bien que semi-perméable, l'aménagement de la terrasse demeure excessif, surtout aux abords de l'arrière de la parcelle;
  - les installations techniques nécessaires pour le fonctionnement de la piscine seront prévues au sous-sol de la maison ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la parcelle dispose d'un garage sous forme d'une construction isolée à gauche de la maison;
  - toutefois, la situation existante démontre un important développement de zones carrossables à l'avant de la maison, qu'il s'indique de limiter au profit d'aménagements paysagers pérennes qui mettront davantage en valeur les qualités patrimoniales de la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte de 31m<sup>2</sup>, et le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 20m<sup>2</sup>, ce qui rencontre les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 50 - HAMOIR-OBSERVATOIRE - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 :
  - art. 15.2.2 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire) : demande de certificat, permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur un immeuble remarquable repris comme tel au PPAS (Villa les Liserons) :
    - le projet tel que présenté s'inscrit tant dans le respect que dans la mise en valeur des aspects patrimoniaux de la maison, notamment de par le fait de supprimer une extension peu intégrée, et d'harmoniser l'ensemble des menuiseries extérieures;
    - les nouvelles menuiseries seront réinterprétées selon la nomenclature de la première partie de la maison, laquelle a subi de nombreuses transformations ;
    - le projet comporte des transformations intérieures, alors que la demande ne présente pas de reportage photographique afin de justifier ces interventions ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Le projet s'inscrit dans une démarche respectueuse des qualités patrimoniales de l'immeuble et propose une extension qui se démarque de l'ensemble par son aspect contemporain afin de localiser l'intervention principale de façon plus tranchée;

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

- Limiter de manière significative les aires carrossables en les limitant à l'accès au garage et en aménageant de solde de manière paysagère, pérenne et perméable;
- Réduire l'emprise des terrasses bordant la piscine en supprimant la zone arrière au profit du prolongement du jardin de pleine terre;
- Fournir un reportage photographique complet de la maison afin de justifier les interventions intérieures apportées à la maison ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options relatives aux travaux de transformation et de rénovation de la maison seront conservées;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager et les zones perméables seront limitées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

**Considérant 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 la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :**

- avis du Service de l'Environnement du 15/05/2023 :

*Des colonies de martinets sont présentes dans le quartier. Cette espèce étant protégée et en diminution drastique sur la Commune, il serait favorable à la biodiversité de places des nichoirs sur la maison :*

→ *Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place*

→ *Prévoir des nichoirs sur la maison*

→ *Nichoirs martinets*

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

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 05/07/2023**

**objet n° 03**

**Dossier 16-46887-2023 - Enquête n° 113/2023**

**Situation : Avenue Bonaparte 39**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : créer une annexe au rez-de-jardin en façade arrière couverte par une toiture plate végétalisée, réorganiser le bel-étage, isoler la toiture et créer une lucarne en façade arrière pour exploiter les combles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46887-2023 introduite en date du 17/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale : créer une annexe au rez-de-jardin en façade arrière couverte par une toiture plate végétalisée, réorganiser le bel-étage, isoler la toiture et créer une lucarne en façade arrière pour exploiter les combles sur le bien sis avenue Bonaparte 39;

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°7 - Domaine de l'Empereur - approuvé par Arrêté Royal en date du 12/09/1956, et y déroge;

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

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

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

- Les modifications ne sont pas visibles depuis le site Natura 2000;
- Les plus grandes ouvertures ne sont pas dirigées vers le site;
- Le terrain faisant l'objet de la demande est séparé du site protégé, par d'autres parcelles;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article II 3)implantation;
  - non-respect de l'article II 4)gabarit;
  - non-respect de l'article II 5)toiture;
  - non-respect de l'article II 7)matériaux;
  - non-respect de l'article II 9)lucarnes;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- les propriétaires de la maison voisine mitoyenne n°37 font les observations suivantes – ils souhaitent également faire des travaux d'extension :
  - L'étroitesse de la maison ne justifie pas la réalisation d'un agrandissement substantiel à l'arrière d'une des 3 maisons du groupe 37/39/41 qui, isolé et au milieu du groupe, va engendrer de multiples nuisances et/ou dévaluations, par la création de nouvelles vues directes, la disparition du prospect, la perte de luminosité et les ombres projetées ..., aux deux maisons mitoyennes;
  - Terrasse surplombante;
  - Toiture plate inadaptée au contexte;
  - Lucarne invasive;
  - Châssis en alu noir en inéquation avec le reste du quartier;
- les propriétaires de la maison voisine mitoyenne n°41 font les observations suivantes - ils souhaitent également faire des travaux d'extension, notamment en toiture et au niveau du rez-de-chaussée :
  - l'extension engendrera une perte de luminosité pour leurs espaces de vie;
  - perte des vues dégagées;

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

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

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

17/02/2023 : dépôt de la demande;

28/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/04/2023: réception des compléments;

22/05/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

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

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 2 ou 3 unités et régi par le PPAS n°7;
- La maison n°39 sur laquelle porte la demande est une maison centrale d'un ensemble de 3 maisons de type jumelées, et implantées à l'extérieur de l'anneau de circulation de l'avenue Bonaparte, ce qui a permis des jardins bénéficiant de dégagements visuels;
- Les gabarits sont marqués par un volume principal et une petite couverture de terrasse étroite par une toiture à versant en façade arrière. En façade avant, on note un important pignon perçant la toiture;
- L'ensemble de ces 3 maisons a conservé sa typologie d'origine. Les immeubles ont subi très peu de transformations;
- Le quartier, régi par le prescrit du PPAS n°7, a conservé une belle homogénéité, malgré que certaines maisons se sont étendues par des annexes et des aménagements de lucarnes en toiture;
- La villa, construite dans les années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19977-1958, a subi des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24829-1966, pour des modifications de façades;
- Les zones de recul présentent des aménagements paysagers homogènes également. Seuls sont minéralisés les accès aux entrées de maisons et aux garages;

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

- Le projet consiste à la rénovation globale de cette maison unifamiliale par les nouveaux propriétaires un couple avec deux enfants, à la création d'une annexe au rez-de-jardin en façade arrière ainsi qu'à l'ajout d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture existante;
- Ce projet est introduit afin de permettre à une famille de créer un projet de vie dans une maison répondant à leurs attentes afin d'y rester de nombreuses années. Le projet conserve tant le programme de maison unifamiliale que son volume principal. L'intervention permettra d'améliorer l'isolation de la maison et d'améliorer la qualité de vie en son sein (cuisine ouverte et plus grande, séjour plus généreux avec possibilité de bureau ainsi qu'une chambre et salle de bain supplémentaire en sous toiture);
- Le projet opte pour des matériaux sobres et tient compte de l'architecture existante. Par ailleurs, l'agrandissement de la baie de l'annexe en façade arrière offrira davantage de luminosité aux pièces de vie sans altérer le confort des voisins qui sera amélioré grâce à l'isolation thermique et acoustique de la maison;

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

- Actuellement, la maison se caractérise par le fait que le jardin arrière se situe un étage plus haut que la voirie, et que les surfaces des pièces sont assez réduites au regard du mode de vie et des normes actuelles;

- En situation projetée, le projet prévoit d'agrandir à l'arrière l'espace de séjour par une annexe au rez-de-jardin, afin d'offrir aux nouveaux occupants un espace de séjour plus en adéquation avec leur mode de vie, permettant ainsi d'y créer une cuisine plus généreuse pour une famille de 4 personnes que celle actuellement en place qui est de à peine 6,10m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace bureau, les propriétaires étant régulièrement en télétravail. Le projet prend le parti d'intégrer l'annexe sous le niveau de corniche du petit versant de toiture en façade arrière afin de ne pas perturber l'alignement des toitures voisines. Malgré la volonté d'intégrer harmonieusement l'annexe au bâti existant et malgré les dimensions réduites de l'annexe, celle-ci engendre des dérogations au RRU article 4 et 6 étant donné que l'annexe dépasse les voisins en profondeur et en hauteur. En terme de gabarit, le projet s'aligne en profondeur aux murs mitoyens déjà construits. Ce dépassement en profondeur génère également une dérogation au PPAS article II, 3, C qui prévoit un alignement des façades mitoyennes. L'annexe possèdera une toiture plate dérogatoire au PPAS. Néanmoins, la végétalisation de celle-ci rend la vue de l'annexe agréable depuis les niveaux supérieurs et cette toiture plate permet de garder la lisibilité des différentes toitures sans entrer en conflit avec l'architecture existante. Ce choix d'intégration conditionne également la hauteur sous plafond de cette nouvelle annexe à une hauteur de 250cm. Cela génère également une dérogation au PPAS qui demande une hauteur de 280cm à ce niveau. Cette hauteur de 250cm sous plafond pour une cuisine et une salle à manger paraît tout à fait acceptable: D'une part, elle répond au RRU, d'autre part, elle permet de limiter le gabarit extérieur en hauteur et ainsi de s'intégrer sous le niveau actuel de corniche. Afin d'intégrer l'intervention et de la rendre discrète, le projet opte pour un enduit sur isolant de couleur claire qui se fondera facilement dans les revêtements en brique blanches des voisins. Le gabarit de cette nouvelle annexe, orientée plein nord, génère peu d'ombres supplémentaires sur les parcelles voisines (les murs en place seront rehaussés de 132,5cm). Le jardin étant en pente vers le fond de la parcelle, le projet prévoit un escalier en béton de 4 marches afin de rejoindre la nouvelle terrasse implantée au niveau existant du jardin. La terrasse restera perméable. Il est important de noter que la nouvelle construction, escalier compris, reste dans le gabarit de 12m préconisés par le PPAS;
- Concernant la lucarne sur le versant arrière de toiture : En terme de gabarit, la lucarne occupe 2/3 de la largeur de toiture et dépasse le profil autorisé de 37cm ce qui génère une légère dérogation. Néanmoins, cette dérogation permet l'exploitation des combles pour en faire une chambre de taille confortable avec son dressing et salle de douche attenants. Une hauteur moindre de cette lucarne et correspondante au PPAS ne permettrait difficilement l'aménagement d'un espace habitable sous-combles et induirait dans le cas contraire d'importantes dérogations autant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la hauteur libre sous-plafond à prévoir dans les combles. La hauteur sous plafond de cette chambre sous combles sera de 230cm, ce qui est toutefois dérogatoire au Titre II du RRU car la majeure partie de la chambre parentale se situe sous toiture plate devant présenter un dégagement de 250cm. Le projet prévoit de rendre cette lucarne monolithique, toute noire, assortie aux tuiles de toiture ce qui accentue fortement son gabarit et perturbe la lisibilité du versant de toiture;
- Le projet profite de la rénovation de cette maison unifamiliale pour améliorer son rendement énergétique. Pour ce faire, il est prévu l'isolation de la toiture à versants par l'intérieur et des façades avant et arrière à l'aide de contre-cloison isolées par l'intérieur. Cette réflexion sur l'isolation par l'intérieur va de pair avec l'envie des demandeurs de ne pas dénaturer le caractère esthétique existant et l'unité des façades du quartier;
- Le projet prévoit également d'uniformiser les châssis en façade arrière. Les nouveaux châssis seront en aluminium noir, ils seront performants d'un point de vue énergétique. Le projet profite de ce changement de châssis pour revenir au dessin de droit pour le châssis de la chambre du deuxième étage, côté nord; Les menuiseries de la façade avant sont conservées en bois de ton blanc;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison est conservée et ses qualités d'habitabilité sont améliorées de par l'agrandissement des espaces de vie au rez et en leur offrant une meilleure orientation vers le jardin, ainsi que par la modification du versant arrière de la toiture par l'ajout d'une lucarne afin de pouvoir y aménager la suite parentale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - du côté de la façade avant, le gabarit d'origine de la maison est conservé;
  - les interventions principales sont localisées en façade arrière par la création d'une annexe à toiture plate et d'une lucarne;

- la création de l'annexe permet d'augmenter la profondeur de la maison, laquelle demeure néanmoins sous les 12m ce qui n'est pas excessif et répond au prescrit du PPAS. Elle se limite à la profondeur des murs œillères existants mais nécessite néanmoins des rehausses de murs mitoyens de part et d'autre, tout en ne proposant pas une hauteur libre sous plafond excessive (250cm);
- la nouvelle lucarne, par contre, présente un gabarit relativement important et imposé par le programme de la suite parentale. Elle présente un aspect déséquilibré en matière de pleins et de vides et perturbe la lecture du versant arrière de toiture;
- l'emploi de châssis de teinte foncée en façade arrière peut s'envisager car non visible depuis l'espace public. De plus, il est difficile d'apprécier une éventuelle homogénéité des façades arrières de par le morcellement des jardins mitoyens, et le changement de teinte de châssis non visibles depuis l'espace public est dispensé de permis d'urbanisme. L'harmonie des couleurs est conservée en façade avant (châssis en bois peints en blanc);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve les aménagements paysagers de la zone de recul;
  - une terrasse sera aménagée dans le jardin et accessible par un escalier depuis la nouvelle extension. Cet escalier se prolonge en 2 plateaux vers la maison voisine de droite, ce qu'il s'indique de limiter afin d'éviter les vues directes et pour préserver les aménagements paysagers de transition entre les parcelles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif pour 1 voiture;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet dans son emprise n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - la toiture plate de l'extension sera verdurisée afin d'en améliorer l'intégration paysagère, mais également de ralentir la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article II 3)implantation - Les bâtisses jumelées et groupées seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure:
    - le dépassement proposé est localisé au niveau de la maison centrale pour une valeur de 295cm et demeurant dans la profondeur des murs œillères;
    - cette option permet d'améliorer considérablement les qualités d'habitabilité de la maison, et de conserver une belle partie du jardin;
    - plusieurs autres maisons voisines ont bénéficié de cette dérogation et les propriétaires des maisons mitoyennes ont clairement mentionné leur souhait d'agrandir leurs biens au moyen d'une intervention similaire. Les éventuelles nuisances visuelles s'en trouveront que temporaires et acceptables;
  - non-respect de l'article II 4)gabarit - Hauteur minimum admise pour les pièces intérieures : 2m80 au rez-de-chaussée et 2m60 aux étages:
    - ces dérogations sont sollicitées pour le nouvel espace de vie afin de limiter la hauteur de gabarit de l'extension, et pour la chambre parentale afin de limiter le développement de la lucarne. Ces dérogations tendent à faire davantage correspondre le projet au prescrit du Titre II du RRU, plus actuel, ce qui les rend acceptables;
  - non-respect de l'article II 5)toiture - La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée:
    - en ce qui concerne la toiture plate de l'extension principale, elle se justifie pour permettre une bonne habitabilité des espaces de vie. L'extension est limitée en façade arrière et les éléments d'origine de l'ensemble en façade avant sont conservés.
    - plusieurs constructions voisines bénéficient d'annexes couvertes par une toiture plate, ce qui permet de conserver la lisibilité du volume d'origine en façade arrière et permet des aménagements paysagers pérennes (toiture verte);



- non-respect de l'article II 7)matériaux - les matériaux de couverture admis sont : la tuile ou l'ardoise:
  - le projet prévoit l'emploi d'un matériau composite pour la lucarne en façade arrière, ce qui contribue davantage à imposer son gabarit déséquilibrant l'ensemble des versants arrières. Cette dérogation n'est dès lors pas justifiée;
- non-respect de l'article II 9)lucarnes - les lucarnes ne dépasseront pas 2m au-dessus de la corniche et 2/3 de la largeur de la façade:
  - la hauteur de la lucarne conduit à une volumétrie peu intégrée, ne permettant pas de conserver la lecture du versant arrière, et perturbe l'esprit d'ensemble de ces 3 maisons. La dérogation n'est dès lors pas justifiée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du RRU :
  - non-respect des articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de toiture d'une construction mitoyenne);
    - le projet s'inscrit relativement fidèlement dans l'emprise des murs œillères existants et cette dérogation sera temporaire vu les projets d'extension exprimés par les propriétaires des maisons voisines mitoyennes;

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

- renoncer à l'aménagement de la lucarne arrière telle que présentée au profit d'un volume sensiblement plus réduit et allégé, et revoir le programme d'aménagement en conséquence par la réduction des espaces habitables ;
- supprimer les 2 gradins prolongeant l'annexe inférieure au profit d'aménagement paysagers de pleine terre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations de la maison pour en améliorer l'habitabilité, et sous forme de 2 interventions principales peuvent s'envisager;
- d'être accessoires en ce que le gabarit de l'intervention en toiture sera réduit au profit d'un meilleur équilibre volumétrique des 3 maisons jumelées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'intervention en toiture sera davantage respectueuse du prescrit du PPAS n°7;

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

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

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

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

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 05/07/2023**

**objet n° 04**

**Dossier 16-46967-2023 - Enquête n° 115/2023**

**Situation : Avenue Bonaparte 66**

**Objet : aménager les combles en espace parental, suite au démontage de la toiture existante et la reconstruction d'une nouvelle toiture et mettre en conformité la construction de la terrasse**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46967-2023 introduite en date du 14/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager les combles en espace parental, suite au démontage de la toiture existante et la reconstruction d'une nouvelle toiture et mettre en conformité la construction de la terrasse sur le bien sis avenue Bonaparte 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°7 - Domaine de l'Empereur Bonaparte (approuvé par A.R. le 13/12/1958) et y déroge

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

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

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

- Les modifications ne sont pas visibles depuis le site Natura 2000;
- Les plus grandes ouvertures ne sont pas dirigées vers le site;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°II.4.d - hauteur minimum admise pour les pièces intérieures qui prescrit "2m60 aux étages", en ce que la hauteur dans les combles est à son maximum de 2,30m;
  - non-respect de l'article n°II.5 - toiture qui prescrit "La toiture à versants inclinés à 30° minimum est imposée", en ce que le versant arrière est plat;
  - non-respect de l'article n°II.9 - lucarnes et pignons qui prescrit "les pignons resteront inscrits dans un gabarit formé par un triangle isocèle ayant pour base la largeur du pignon et dont la hauteur ne dépasse pas 5m50 au-dessus du niveau de la corniche", en ce que la toiture plate arrière, ne répond pas à ces dispositions;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la rehausse du pan arrière en toiture plate induit un dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/06/2023 au 26/06/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/04/2023 : dépôt de la demande;

02/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

○ l'avis du Service Vert sollicité en date du 02/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitations jumelées ou implantées par petits groupes de 3 unités et régi par le PPAS n°7;
- La maison n°66 sur laquelle porte la demande est une maison d'about d'un ensemble de 3 maisons de type jumelées;
- La villa, construite dans les années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19432-1957, a subi des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-44948-2019, pour la construction d'une annexe au rez-de-chaussée;
- Ce permis a également imposé la restitution des menuiseries en bois de ton blanc, au niveau des façades visibles depuis l'espace public;
- Il apparaît en situation existante de fait, que les menuiseries sont toujours en infraction et que la terrasse comporte une hauteur de plus de 50cm par rapport au niveau du jardin;
- Le permis d'abattage d'arbre n° SV-213-2019 a autorisé l'abattage de trois palmiers, trois sapins, un pin maritime, deux lauriers et un magnolia, avec l'imposition de replantation de sujets indigènes, à savoir, trois arbres à haute tige et cinq arbustes. La replantation des sujets n'apparaît pas sur les plans;
- Par ailleurs, le dernier permis d'urbanisme avait autorisé la pose de châssis en aluminium de ton gris anthracite en façade arrière, alors qu'en situation de fait, il a été posé des châssis en PVC;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée, et celui-ci est couvert de gazon, l'ensemble des arbres ont été abattus et aucune replantation n'a été faite à l'encore du permis d'abattage octroyé;

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

- La démolition de la toiture existante;
- La reconstruction d'une toiture, avec un versant arrière plat et un versant avant qui suit la pente du bien mitoyen de droite;
- Le percement d'une trémie dans les combles et la prolongation de l'escalier existant;

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

- Le programme prévoit d'agrandir la partie nuit de la maison unifamiliale, via la modification de la toiture;

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

- Considérant la typologie du quartier couvert par le PPAS n°7, et des ensembles de groupements de petite maison unifamiliale, comportant des toitures à versants et des pignons en croupe, ainsi que tous les alignements tant en toiture qu'en façade postérieure;
- Considérant qu'il avait déjà été octroyé en 2020 une extension en dérogation par rapport au PPAS n°7;
- Considérant dès lors, que la demande de modification de toiture, dénature ces ensembles tout en dérogeant à la volonté même du PPAS décrite dans les articles II.5 et II.9;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - les modifications ne portent qu'au niveau des combles afin d'aménager un espace parental avec une chambre d'environ 16m<sup>2</sup> et un espace de douche;
  - la chambre comporte une grande baie vitrée fixe ainsi qu'une fine partie ouvrante et il est prévu la pose d'un lanterneau sur la toiture plate afin d'éclairer la salle-de-douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la mise à plat du versant arrière de la toiture induit un dépassement du profil de construction du bien mitoyen de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - il y a lieu de proposer un aménagement paysager conformément au permis d'abattage octroyé, imposant la replantation de sujets indigènes;

- la zone de recul est conforme à la dernière situation de droit et comporte un petit aménagement paysager malgré la suppression de la totalité des arbres existants;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation conserve le garage pour un véhicule;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'utilisation du PVC en façade arrière, non visible depuis l'espace public, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscite dès lors pas d'objection;
  - bien qu'un matériau différent soit utilisé au niveau de la rehausse en toiture, à savoir de l'aluminium, considérant le registre différent, ce matériau plus pérenne est acceptable et d'autant plus la proposition de profilés plus fins;
  - les plans de la situation projetée, confirment que les châssis en façade avant seront restitués en bois et de ton blanc lors d'un prochain remplacement;

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

- application de l'art. 126§11 du Cobat : Dérogation à un PPAS :
  - Article II.4.d :
    - Au regard du Règlement Régional d'Urbanisme, une hauteur de 2,30m sur au moins 50% de la surface, est admissible;
    - Afin de conserver une hauteur globale qui suit l'alignement des maisons du groupe, la hauteur intérieure doit rester limitée;
    - De ces faits, la hauteur proposée de 2,30m sur au moins 50% de la surface est acceptable et permet l'aménagement d'espaces de nuit et de douche qualitatifs;
  - Articles II.5 et II.9 et dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Afin d'aménager les combles avec une chambre et une salle-de-douche, il est proposé une toiture plate au niveau du pan arrière de la toiture, et ce tout en redressant le pignon latéral;
    - Cette modification induit des dérogations, tant au PPAS qu'à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - Par ailleurs, bien que des lucarnes puissent être envisagées conformément à l'article II.9 du PPAS et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la présente demande porte sur la constitution d'un étage complet, dénaturant totalement la lecture de ces groupes de maisons;
    - Considérant cette maison d'about, dont la façade latérale est visible depuis l'espace public, considérant également l'abattage des arbres qui masquaient, jusque-là, partiellement cette façade, le redressement du pignon en plus de l'aménagement d'une toiture plate à partir du faîte, ne peut être acceptable en l'état;
    - Bien que le pignon puisse être redressé, à l'instar de l'autre maison d'about, n°70, il y a lieu de privilégier l'aménagement de lucarnes permettant le maintien de la lecture des pignons et de la toiture;

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

- Renoncer à la construction d'un étage plein au niveau des combles;
- Maintenir la toiture à versants, quitte à prévoir le redressement du pignon latéral et quitte à proposer une lucarne, en façade arrière, conforme au prescrit du PPAS (maximum 2/3 de la largeur de la façade et maximum 2m de projection du plan incliné de la toiture) et permettant de maintenir la lecture des toitures alignées et des pans de toiture;
- Revoir l'aménagement des combles en conséquence afin de rester conforme aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Prévoir la replantation des arbres et arbustes conformément au permis d'abattage octroyé;

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 du traitement de la toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des rehausses doit rester limité;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la toiture doit être maintenue en pente;

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

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

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

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

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

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

### Commission de concertation

séance du 05/07/2023

objet n° 05

**Dossier 16-46970-2023 - Enquête n° 116/2023**

**Situation : Rue de Stalle 108**

**Objet : modifier l'utilisation d'un commerce en espace HoReCa (petite restauration) et aménager une terrasse commerciale en zone de recul**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46970-2023 introduite en date du 14/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'utilisation d'un commerce en espace HoReCa (petite restauration), et aménager une terrasse commerciale en zone de recul sur le bien sis rue de Stalle 108;

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

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

que la demande est régie par le Titre III du RCU, et s'y conforme;

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

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

motifs inhérents au CoBAT :

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

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

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

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

14/04/2023 : dépôt de la demande;

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

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

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

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/06/2023;

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

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

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté à l'angle de la rue de Stalle et de la rue Guillaume Herinckx;
- Il a été construit suite à la démolition de la station-service, conformément au permis d'urbanisme n° 16-43709-2017 prévoyant 6 logements, 4 parkings et une surface commerciale;

- La zone de recul a été aménagée conformément au permis d'urbanisme. Elle comporte peu d'aménagements paysagers afin de permettre une bonne visibilité de l'espace commercial. Néanmoins, on peut observer un important stationnement sauvage sur cette zone;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte de logements et d'équipements. Il comporte peu de commerces;

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

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

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

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

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

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

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

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

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

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



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

**Commission de concertation**

**séance du 05/07/2023**

**objet n° 06**

**Dossier 16-47005-2023 - Enquête n° 111/23 - Article 177**

**Situation : Place Homère Goossens 1 - Parvis Saint-Pierre 24-26**

**Objet : Rénover 2.000 m<sup>2</sup> de bâtiments existants côté place Homère Goossens et reconvertir (par démolition/reconstruction) des bâtiments côté parvis Saint-Pierre en un théâtre accompagné d'une fonction HoReCa**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47005-2023 introduite en date du 28/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover 2.000 m<sup>2</sup> de bâtiments existants côté place Homère Goossens et reconvertir (par démolition/reconstruction) des bâtiments côté parvis Saint-Pierre en un théâtre accompagné d'une fonction HoReCa sur le bien sis Place Homère Goossens 1 - Parvis Saint-Pierre 24-26;

Considérant que le bien se situe en zones d'habitation ainsi qu'en ZICHEE au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que les bâtiments existants sur le site sont repris à l'inventaire du patrimoine architectural « irismontument »;

Considérant que la parcelle est située en face de l'Eglise Saint-Pierre, monument classé depuis le 25 octobre 1938, ainsi que du presbytère de l'église, monument classé depuis le 30 mars 1962 mais qu'il n'existe pas de zone de protection associée à ces biens classés;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription générale n° 0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 175/15 - Projet soumis à Rapport d'Incidences suivant la rubrique 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
- application de l'article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - Article 3 - Implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement;
  - Article 3 - Implantation d'une construction mitoyenne §2 mitoyenneté;
  - Article 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
  - Article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2023 au 20/06/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Interventions positives :*
  - *Intérêt d'avoir davantage des lieux de culture sur la Commune;*

- *L'implantation de ce théâtre est un plus pour la zone commerçante environnante;*
- *Permettra la revalorisation du bâtiment de la Justice de Paix;*
- *Permet de redynamiser le quartier;*
- *Projet de grande qualité architecturale;*
- **Réclamations :**
  - *Par rapport au patrimoine :*
    - *Destruction d'un bien patrimonial au profit de la reconstruction quasi-totale d'un cube sombre;*
    - *Intention de façadisme;*
    - *Pourquoi ne pas rénover plutôt que démolir et reconstruire ?*
    - *Défiguration de la façade maintenue;*
    - *Demande de classer le bâtiment;*
  - *Par rapport au contexte bâti environnant :*
    - *Aucune volonté d'intégration;*
    - *Perte du côté villageois de Uccle;*
  - *Par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme :*
    - *Incompatibilité avec les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme (cf. titre 1<sup>er</sup>);*
    - *Incompatibilité avec le projet de nouveau Règlement Régional d'Urbanisme*
    - *Démésure du projet par rapport au contexte bâti environnant, tant concernant la profondeur que la hauteur;*
    - *Trop nombreuses dérogations, dont l'implantation en façade avant, la profondeur, la hauteur de façade avant, la hauteur de toiture, la perméabilité de la parcelle;*
  - *Concernant le rapport d'incidence :*
    - *Rapport incomplet et partial;*
    - *Exigence d'un nouveau rapport plus fiable;*
    - *Impact sur les commerces HoReCa environnant n'a pas été étudié;*
  - *Par rapport au RCU eau :*
    - *Attention à l'Ukkelbeek situé non loin;*
    - *Accroissement trop important de l'imperméabilisation;*
  - *Par rapport au PRAS :*
    - *Zone d'habitation au PRAS, le projet dépasse tous les seuils prévus pour cette zone, même en liseré de noyau commercial;*
    - *Proximité avec la ZICHEE;*
  - *En matière de traitement des abords :*
    - *Abattage de l'arbre est préjudiciable;*
    - *Cet arbre est en bonne santé, rien ne justifie son abattage;*
    - *Demande de davantage de végétalisation;*
  - *En ce qui concerne les nuisances :*
    - *Horaires d'utilisation du théâtre, incompatible avec une zone d'habitation;*
    - *Impact sur l'ensoleillement;*
  - *Par rapport au contexte socio-économique :*
    - *Non motivé;*
    - *Choix du site est discutable;*
    - *Trop grande proximité avec le CCU*
  - *Par rapport à la mobilité :*
    - *Capacité de parking déjà faible dans cette zone;*
    - *Système de navette est peu crédible;*
    - *Risque de gros impact sur les riverains;*
    - *Demande de faire de ce bâtiment, plutôt un parking qui manque cruellement;*
  - *Par rapport à la typologie :*
    - *Architecture discutable;*
    - *Manque d'intégration dans le contexte architectural environnant;*
    - *Demande de végétaliser la façade (permet d'atténuer le bruit);*
  - *En ce qui concerne le chantier :*
    - *Longue durée de chantier, avec impact significatif sur le quartier, à plusieurs niveaux;*

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, et à l'article n°8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

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

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

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

28/03/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

21/03/2023 et 10/05/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

12/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

12/05/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

22/05/2023 au 20/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/07/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 29/06/2023

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

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

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

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

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

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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

Quant à la présente demande :

Il est demandé de clarifier le schéma de gestion des eaux pluviales. En effet, le formulaire statistique indique la pose d'une citerne à récupération de 60.000 litres et d'un bassin d'orage de 85.000 litres, alors que le plan SP\_PL\_SS ne comporte aucune citerne, mais bien deux bassins d'orage de 30.000 litres chacun, sans indication des arrivées d'eau ni du diamètre d'ajutage. D'autre part, les capacités proposées sont de loin plus importantes que le minimum requis par le règlement, à savoir 60 m<sup>3</sup> de bassin d'orage là où le règlement ne demande 25 m<sup>3</sup> pour la gestion de la totalité des toitures. La gargouille enterrée existante en façade du côté place Goossens doit être supprimée, les eaux étant renvoyées vers le réseau de collecte intérieur et la gargouille démontée pour y replacer des pavés.

Contacts utiles :

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

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

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

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

**Implication du projet sur l'espace public : construction d'un perron**

Considérant que la demanderesse produit des photos anciennes non datées prouvant qu'un tel escalier a déjà existé au même endroit par le passé, probablement au tournant des XIXe et XXe siècles;

Considérant que l'ancien perron semblait alors moins empiéter sur l'espace public que le projet actuel, et que la gêne envers les piétons était moindre étant donné les conditions de circulation au début du XXe siècle, où le cheminement piéton sur la chaussée était encore possible;

Considérant qu'il s'indique de ménager un espace de dégagement et de rencontre de taille suffisante au pied de l'escalier pour gérer les flux de piétons en toute sécurité;

Considérant que le cheminement libre en trottoir serait réduit à un mètre trente-deux centimètres par la construction du perron, ce qui est insuffisant au regard de ce qu'impose le Règlement Régional d'Urbanisme (à savoir un minimum de 1,50 m);

Considérant qu'il s'indique d'étendre le trottoir sur l'aire correspondant à un emplacement de stationnement afin que l'aménagement de l'espace public demeure conforme à la réglementation régionale et qu'il garantisse un cheminement confortable et sécurisant pour les piétons;

Considérant que le sous-sol du trottoir sur lequel sera érigé le perron renferme très probablement des câbles et conduites d'utilité publique qu'il conviendra de faire déplacer par les concessionnaires de voirie;

Considérant que l'emplacement souhaité pour l'érection du perron se trouve en domaine public non cadastré, par essence inaliénable et imprescriptible, et en principe non constructible à des fins privées;

Considérant cependant que l'article 3.45 du Code Civil laisse la possibilité d'accorder des autorisations d'occupation domaniales à titre précaire dès l'instant où elles n'en gênent pas son affectation publique par des charges qui entraveraient la libre disposition dans le chef de son gestionnaire;

Considérant que la construction du perron peut être considérée comme ne gênant pas l'affectation publique du trottoir si et seulement si cela est compensé par l'extension de trottoir évoquée plus haut;

La construction du perron tel que dessiné sur le plan SE\_PL\_00 ne pourra être mise en œuvre que moyennant la délivrance par le Collège d'une autorisation d'occupation domaniale et la construction d'une extension de trottoir aux frais de la société demanderesse.

**Mobilité**

L'arrivée de ces deux salles de spectacle aux jauges de 309 et 134 places et du restaurant de 80 couverts aura inévitablement un impact sur la mobilité et le stationnement aux alentours du parvis.

En effet, le projet ne prévoit pas de possibilité de stationnement, ni pour le personnel du théâtre, ni pour le public, alors que l'offre de parking dans le quartier d'Uccle-centre s'avère déjà proche de la saturation à de nombreux moments (le rapport d'incidences parle d'un taux d'occupation de 85 à 100 % entre 20h et 22h).

Selon le rapport d'incidences, le nombre de travailleurs sur le site se montera à 17 en journée et 24 en soirée; or il faut s'attendre à ce que le personnel du soir utilise plus la voiture en raison de l'heure tardive de la fin du service. Toujours selon le rapport d'incidences, la jauge de 443 spectateurs générera un flux moyen de 106 véhicules, additionné d'une douzaine de véhicules pour les clients du restaurant.

Même si le site est particulièrement bien desservi en transport en commun (4 lignes de tram: 4, 51, 92, 97, et 6 lignes de bus: 37, 38, 41, 43, 70, 75), le rapport d'incidences précise que 130 véhicules stationnés sont attendus en soirée en domaine public.

L'étude propose deux solutions : organiser des navettes depuis le parking P+R Stalle d'une part, et (solliciter) la mutualisation des parkings dans le quartier.

Un bémol important doit être apporté à la première proposition de solution : la construction du parking P+R Stalle n'est pas encore entamée et ce site s'avère déjà actuellement très occupé en journée comme en soirée. Lorsqu'il sera construit, il constituera assurément une solution appréciable pour de nombreux automobilistes.

Quant à la deuxième proposition, elle nécessite que des contacts soient pris avec les gérants de grandes surfaces (par exemple à l'angle Gatti de Gamond-Decroly ou à Drogenbos).

A côté de la recherche de solutions physiques au défaut de parking, le demandeur doit surtout mettre en place une politique efficace destinée à inciter les spectateurs à utiliser les transports en commun (comme p. ex. un ticket combiné et l'adéquation des horaires des représentations avec la fin du service de la STIB).

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

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

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contrairement avec le géomètre du service communal de la Voirie.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contrairement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccle.brussels.

## **Adaptation et réfection du trottoir public**

### Principes généraux :

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.
- Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).
- Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 centimètres par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

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

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures (1C2 le long des parties piétonnes, 1B devant l'accès carrossable);
- Après remplacement de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable, sable stabilisé pour le reste), le pavage sera reposé selon sa disposition actuelle.

### Quant à la présente demande :

L'extension de trottoir requise pour compenser l'emprise du perron sera réalisée par le demandeur à ses frais ou par le service de la voirie aux frais du demandeur. Elle comportera la pose d'un ou deux avaloirs supplémentaires selon les besoins.

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels;

- l'avis du Service Environnement de la Commune d'Uccle émis en date du 21/06/2023 :

### Considérant que

- le projet consiste en la rénovation de 2.000 m<sup>2</sup> de bâtiments existants côté place Goossens et la reconversion (par démolition/reconstruction) des bâtiments côté parvis Saint-Pierre en un théâtre accompagné d'une fonction horeca.
- le projet nécessite un permis d'environnement de classe 2 pour la fonction théâtre (2 salles de 309 et 134 personnes) ainsi que pour le bassin d'orage de 30m<sup>3</sup>;
- le projet supprime un cerisier du japon mais maintient une zone de pleine terre qui sera verdurisée et qui accueillera 2 plantes de demi-tige;
- le projet prévoit des toitures vertes extensives sur 406 m<sup>2</sup>;
- que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces protégées sont diminution drastique sur la Région,

### Avis favorable à condition de

- placer des nichoirs sur les bâtiments,
- ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place

#### → Nichoirs martinets

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

#### → Nichoirs moineaux

- de 1m50 à 3m du sol
- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)

- *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
- *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.*

→ **Nichoirs rouges-queues :**

- *Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)*
- *Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.*
- *Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).*
- *Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnivores.*
- *Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone;*

Considérant que l'avis du SIAMU, sollicité en date du 12/05/23 n'a pas encore été reçu; qu'un permis d'urbanisme ne pourra être délivré tant qu'un avis favorable du SIAMU n'aura pas été rendu;

Considérant que l'avis d'AccessAndGo, sollicité en date du 12/05/23 n'a pas encore été reçu et qu'il y aura lieu de s'y conformer;

Considérant que le projet se situe face à l'Eglise Saint-Pierre, Monument classé, dont l'Arrêté ne présente pas de zone de protection, et donc que l'avis de la CRMS n'a pas été sollicité en séance de la Commission de Concertation, compte tenu du recul proposé par l'architecte pour le nouveau bâtiment, permettant de réduire les perspectives depuis et vers le bien classé ;

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

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

- Considérant que la présente demande concerne un ensemble de bâtiments, anciennement occupés par la Justice de Paix;
- Que du côté de la place Homère Goossens se trouve le volume principal qui abrite actuellement les différents bureaux des fonctions qui occupaient le bâtiment (bureau du juge de paix, greffier, commissaire, etc.); que ces espaces de bureaux se répartissent sur le rez-de-chaussée;
- Qu'au premier étage, on retrouve une série de pièces ponctuellement occupées par différentes associations et asbl;
- Qu'au deuxième étage se trouve un grenier;
- Que du côté du parvis Saint-Pierre se trouve un second bâtiment qui abrite l'ancienne salle d'audience; que les bâtiments attenants sont affectés à différentes fonctions annexes (sanitaires, archives, cuisine, etc.);
- Considérant la présence d'une zone de recul végétalisée de pleine terre, au centre de laquelle trône un arbre (cerisier du Japon en bon état sanitaire); que cette zone est entourée d'un mur et est inaccessible au public;
- Considérant que bien que le bâti ne soit pas classé, l'ensemble des bâtiments faisant partie du projet à réinvestir peut être considéré comme patrimonial; que l'étude historique permet de comprendre que ce lieu a été successivement occupé par une maison communale et une école de 1828 à 1882 puis par un hôtel jusqu'en 1925, année à laquelle la commune y a installé la Justice de Paix; que chaque nouvel occupant a modifié l'ensemble du bâti et que les façades ont été transformées au fil du temps;
- Considérant que l'immeuble original de style néoclassique a subi des modifications importantes en façade lors de l'implantation de la Justice de Paix dans les lieux; que l'entrée a été déplacée pour réaliser une entrée plus prestigieuse; que les fenêtres du rez-de-chaussée ont été agrandies et qu'un bossage a été réalisé sur l'ensemble de l'édifice;
- Considérant que de nombreux volumes ont été ajoutés dans les cours et jardins au fil du temps; que la dimension néoclassique est aujourd'hui moins claire et moins présente et ce d'autant plus que les matériaux utilisés sont peu adaptés au style (châssis en PVC);

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

- Ce projet inclura :
  - Deux salles de spectacle d'une capacité respective de 309 et 134 personnes;
  - Divers locaux annexes liés à l'activité du théâtre (loges, rangements, costumes, etc);
  - Deux salles de répétition;
  - Un restaurant de 80 couverts;
  - Les bureaux accessoires à l'activité d'une superficie d'environ 130 m<sup>2</sup>;

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

- Considérant que le demandeur vise la rénovation d'un bâtiment place Homère Goossens 1 ainsi que la démolition/reconstruction des bâtiments sis parvis Saint-Pierre 24-26 à Uccle dans le but d'y accueillir l'ASBL Le Public ainsi que l'ensemble de ses activités théâtrales, socio-culturelles et HoReCa;
- Considérant que le projet comprend 2 salles de spectacles, 1 espace HoReCa et une série de locaux annexes; que pour intégrer cette nouvelle fonction dans les infrastructures existantes, le projet vise la démolition des bâtiments côté parvis Saint-Pierre, dont la configuration actuelle ne permet pas la disposition optimale de la plus grande des 2 salles de théâtre et des locaux annexes qui y sont intimement liés; que la seconde salle s'implantera au 1er étage du bâtiment Goossens;

- Considérant que le projet prévoit la démolition des constructions sises parvis Saint-Pierre 24-26; que ces constructions ne sont pas conservées dans le projet car la configuration imbriquée des annexes du volume principal rend la reconversion complexe; que par ailleurs, leur emprise au sol est actuellement trop petite pour permettre d'accueillir la nouvelle grande salle de théâtre; que son aménagement intérieur ne comporte pas d'éléments particulièrement intéressants architecturalement et patrimoniallement parlant, ce qui a été constaté lors de visites sur place de la Direction du Patrimoine Culturel et des photos fournies;
- Considérant cependant que cette démolition est essentiellement motivée par une nécessité technique et non par des impératifs de stabilité, il y a lieu de qualifier cette intervention de déconstruction et non de démolition afin de l'inscrire dans une démarche d'économie circulaire; qu'il y a donc lieu de mieux documenter cette déconstruction et de présenter une étude liée à la récupération des matériaux démontés (au sein du projet ou en-dehors) et de définir l'impact environnemental de cette déconstruction/reconstruction via, par exemple, l'outil « TOTEM »;
- Considérant que le projet annonce conserver le bâtiment côté Goossens, alors que les plans et les coupes démontrent que le demandeur ne conserve que les façades extérieures, la toiture et les deux cages d'escalier; que les planchers intérieurs sont démontés pour être remplacés alors que rien dans la demande ne prouve les problèmes de stabilité pouvant justifier d'une telle décision;
- Considérant dès lors qu'il est nécessaire de démontrer la nécessité technique du démontage des planchers intérieurs du bâtiment conservé et que si cette nécessité n'est pas démontrée, il y a lieu de conserver les planchers existants;
- Considérant que le projet prévoit de démolir le muret et les grilles existantes côté parvis; que ces aménagements participent à l'identité du lieu et que leur démolition n'est pas justifiée;
- Considérant qu'il y a lieu de conserver ce muret et de l'adapter si nécessaire aux exigences du programme;
- Considérant qu'en termes de programme, le rez-de-chaussée endossera la fonction d'accueil des visiteurs du théâtre. On y retrouve donc un espace de réception avec vestiaires, billetterie et bar sous les gradins de la grande salle. Un espace bar et restaurant seront également aménagés au rez-de-chaussée du bâtiment Goossens pour une capacité de 80 couverts;
- La « Grande salle », salle de spectacle principale, se trouvera également au rez-de-chaussée, en lieu et place des anciennes salles d'audience et de délibération. Cette salle est dimensionnée pour accueillir un public de 309 personnes. Sa hauteur s'élèvera jusqu'au premier étage inclus;
- La rampe de parking existante située à gauche de la parcelle et donnant accès au sous-sol sera obturée afin de créer un accès direct à la scène au rez-de-chaussée pour les livraisons;
- Au premier étage, du côté Goossens, se trouvera la deuxième salle de spectacle, d'une capacité de 134 personnes. On y retrouve également l'espace de bureaux de la direction du théâtre. La toiture du rez-de-chaussée, située en arrière du volume de la scène, sera végétalisée;
- Au deuxième étage, seront aménagées 2 salles de répétition ainsi que d'autres espaces de bureaux accessoires à l'activité du théâtre. A cet étage, l'on retrouve également un volume surplombant la scène de la grande salle qui servira à accueillir le « grill technique » nécessaire à la mise en scène des spectacles (éléments de décors, lumières, etc). Au niveau du nouveau volume construit, côté parvis, la toiture du R+1 sera végétalisée;
- La rampe de parking étant remblayée, le sous-sol accueillera dorénavant des espaces de stockage, locaux technique et loges pour artistes dans les locaux bénéficiant d'un éclairage naturel;
- Considérant qu'en termes d'implantation, le nouveau bâtiment reconstruit en lieu et place des bâtiments annexes déconstruits, s'implante plus en avant, nécessitant l'abattage du seul arbre présent sur la parcelle mais conserve un recul par rapport à l'alignement, comme en situation existante; le nouveau bâtiment s'implante ensuite sur toute la profondeur de la parcelle;
- Considérant que le projet propose, comme seule compensation à l'abattage de l'arbre, l'implantation de deux sujets de moyenne hauteur à l'avant du nouveau volume et la mise en place de toitures verdurisées sur toutes les toitures plates du nouveau bâtiment;
- Considérant que les plans annoncent l'implantation d'une terrasse au 1<sup>er</sup> niveau du volume de la grande salle, côté parvis, accessible depuis la salle de répétition et que cette toiture plate reprend une légende de toiture verdurisée;
- Considérant qu'il semble utopique de prévoir un accès « terrasse » sur une toiture verdurisée; que l'implantation d'une aussi grande terrasse à ce niveau est susceptible de produire des nuisances de bruit en intérieur de parcelle;
- Considérant qu'un accès extérieur depuis la salle de répétition se justifie mais de façon plus réduite; qu'il y a donc lieu de prévoir une zone de terrasse réduite, juste accessible depuis la salle de répétition et de rendre inaccessible le reste de la toiture verdurisée;

- Considérant qu'en termes de volumétrie, le bâtiment du côté Goossens sera maintenu et conservera donc son gabarit actuel. Le nouveau bâtiment, côté parvis, présentera un gabarit à plusieurs niveaux. La partie centrale et arrière, située au-dessus de la scène de la grande salle, s'élèvera à 11,75 m de hauteur. Cette hauteur correspond à la toiture du R+2 et atteint une hauteur similaire à la toiture du bâtiment côté Goossens, dont le faîte atteint une hauteur de 13,43 m;
- La hauteur est calculée par rapport au niveau 0 du projet qui se situe, lui, plus haut que la voirie;
- La différence de hauteurs varie de la manière suivante :
  - -1,56 m au niveau de la rampe d'accès carrossable, côté parvis;
  - -1,48 m au niveau de l'entrée du public, côté parvis;
  - -1,44 m au niveau de l'entrée des bureaux, côté parvis;
  - -1,03 m, au niveau de l'entrée du restaurant côté Goossens;
  - -0,80 m au niveau de l'entrée des artistes, côté Goossens;
- En fond de parcelle, l'arrière de la scène accueillera un plus petit volume, d'un seul niveau, le rez-de-chaussée, avec une toiture à 3,79 m de hauteur. Cette toiture sera par ailleurs végétalisée;
- Considérant qu'en termes de façades, le projet prévoit de préserver les façades du bâtiment conservé place Homère Goossens en renforçant son caractère néo-classique et sa physionomie d'origine (perçement d'une nouvelle entrée au centre de la façade pour accéder à l'Horeca, remplacement des châssis PVC par des châssis bois de teinte blanche,...); le volume de la nouvelle salle sera, lui, traité de façon plus contemporaine avec l'utilisation d'un bardage ajouré en métal gris foncé côté parvis; le volume de liaison entre l'ancien bâtiment et la nouvelle salle présente une façade en verre coloré;
- Considérant que l'architecture proposée correspond à la notion d'équipement, et propose un dialogue intéressant en termes de volumétrie avec son environnement immédiat, il est tout de même à souligner que sa façade avant est particulièrement opaque et ne permet pas un dialogue entre l'intérieur du théâtre et l'espace public; qu'il serait intéressant architecturalement parlant de créer une surface vitrée derrière le bardage ajouré et d'en revoir la trame verticale, au moins au niveau du rez-de-chaussée de ce nouveau volume, permettant d'offrir un interface de dialogue entre l'intérieur et l'extérieur, ainsi qu'un jeu d'ombres et de lumières si le bardage ajouré passe devant les vitrages; que ceci permettrait de répondre à l'article 9 du Titre I du RRU relatif aux rez-de-chaussée aveugles;
- Considérant que cette demande nécessite quelques modifications en plan; qu'il y a lieu de retravailler l'espace « vestiaires/foyer/entrée » pour permettre l'ouverture de baies côté parvis au rez-de-chaussée;
- Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, il y a également lieu d'augmenter le nombre de WC pour le public et de créer un sas entre les toilettes et le foyer; qu'en analysant les plans, il s'avère qu'il n'y a aucun WC prévu à l'étage +2 alors qu'y sont installés des bureaux et des salles de répétition;
- Considérant qu'en termes de superficie, au total, la superficie nette hors sol du projet comporte 1.607 m<sup>2</sup> d'équipement (théâtre et fonctions annexes liées à son fonctionnement) et 184 m<sup>2</sup> d'Horeca;
- Considérant qu'en termes d'accès, le projet compte au total 4 entrées piétonnes;
- L'accès du public, entrée principale, se situe du côté du parvis Saint-Pierre, au niveau du nouveau volume construit. Le niveau du rez-de-chaussée y est légèrement relevé par rapport au niveau de la rue (environ 1,5 m au niveau de l'entrée). Pour franchir cette différence, un escalier et un élévateur PMR seront aménagés. Les personnes à mobilité réduite pourront également accéder directement à la salle de réception ainsi qu'à la grande salle par la rampe d'accès carrossable latérale;
- Une seconde entrée, côté parvis, existe au niveau du bâtiment Goossens. Elle sera préservée et constituera l'entrée réservée au personnel de cuisine et aux employés travaillant dans les bureaux du théâtre;
- Une troisième entrée, elle aussi existante, sera maintenue au niveau de la place Homère Goossens. Celle-ci sera réservée aux artistes;
- Enfin une quatrième entrée sera créée, au milieu de la façade du bâtiment Goossens, pour donner directement accès sur l'espace horeca du rez-de-chaussée. La création de ce nouvel accès nécessite l'implantation d'un nouvel escalier extérieur, étant donné la différence de niveau entre le rez-de-chaussée intérieur et le niveau du trottoir côté Goossens; que ce nouvel escalier devra être construit sur l'espace public; qu'à ce titre, il y a lieu pour le demandeur, d'apporter la preuve d'un droit légal à construire cet escalier sur l'espace public;
- L'ancienne rampe de parking deviendra, quant à elle, un accès réservé au SIAMU et aux livraisons. Cet accès donnera la possibilité aux services d'urgence d'accéder rapidement au contour de la scène. Cette entrée donne également sur l'une des 2 sorties de secours de la grande salle de spectacle;



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

- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot s'applique au présent projet; qu'à ce titre, le projet a bien été soumis aux mesures particulières de publicité;
- Considérant que le projet ne favorise pas le maintien de pleine terre puisqu'il empiète un peu plus sur la zone de recul existant initialement entre le parvis et la salle de la Justice de Paix;
- Considérant également que le projet nécessite l'abattage du seul arbre présent sur la parcelle;
- Considérant cependant que le projet compense cet impact en intérieur d'îlot par la mise en place de toitures végétalisées et la replantation de deux arbres dans la zone de pleine terre conservée au sein du projet;
- Considérant que la fonction d'équipement dépasse ici les seuils autorisés en zone d'habitation;
- Considérant dès lors que la prescription générale 0.7. du PRAS - Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone trouve à s'appliquer au présent projet; qu'à ce titre, le projet a bien été soumis aux mesures particulières de publicité; qu'en l'occurrence, l'implantation d'un nouveau théâtre peut être admis dans la mesure où l'implantation de ce type d'équipement est compatible avec la destination principale de la zone, à savoir le logement, et qu'il s'accorde au cadre urbain environnant en ce qu'il met en valeur, d'une part, le bâtiment historique existant et lui redonne toutes ses qualités néo-classiques et d'une autre part, qu'il propose un nouveau volume contemporain, implanté en retrait de l'alignement, qui entre en dialogue avec l'existant et ne se pose pas en rupture nette et abrupte avec son environnement bâti et non bâti;
- Considérant que la fonction de commerce Horeca dépasse les seuils autorisés en zone d'habitation (184 m<sup>2</sup> au lieu de 150 m<sup>2</sup>); que l'article 2.3 du PRAS prescrit que cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup> si l'augmentation de cette surface est motivée par des raisons sociales ou économiques; que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone et que les actes et travaux soient soumis aux mesures particulières de publicité;
- Considérant que le projet rencontre ces trois conditions; qu'en effet, cette légère augmentation de cette surface d'Horeca est motivée par des raisons économiques de rentabilité mais aussi des raisons sociales d'accueil des spectateurs du théâtre; que cette augmentation n'est pas de nature à porter atteinte à la fonction de logement de la zone puisque ces surfaces n'ont jamais été dévolues à du logement mais à de l'équipement et que la fonction d'Horeca est parfaitement compatible avec la fonction de logement;
- Considérant que le projet a été soumis aux MPP; la superficie dévolue au commerce Horeca est donc conforme avec le PRAS;
- En proposant un théâtre, le projet vient renforcer le pôle d'identité locale mis en évidence par le PRDD. Les bâtiments existants n'offrent actuellement que peu d'animation en dehors des heures classiques d'ouverture. Le théâtre amènera de l'animation en journée et en soirée, tout comme le restaurant qui dynamisera la face « cachée » du socle du bâtiment Goossens. En effet, actuellement, l'activité du quartier semble s'amenuiser soudainement une fois l'angle du bâtiment Goossens passé. Ceci explique sans doute pourquoi l'entrée principale de ce bâtiment a été déplacée côté parvis, reléguant la façade principale du bâtiment Goossens à un statut de façade latérale. Planter un HoReCa dans le socle de ce bâtiment en y recréant une entrée principale côté Goossens aura pour effet d'attirer de nouveaux flux, distincts du flux spécifique à l'activité culturelle, principalement concentrée côté parvis;
- Considérant que le projet déroge au Titre I du RRU;
- Considérant qu'il déroge à l'article 3 - Implantation d'une construction mitoyenne §1-alignement en ce que le nouveau volume n'est pas implanté à l'alignement;
- Considérant que premièrement, le bâtiment qui abritera la grande salle de spectacle, côté parvis, n'est pas implanté à front de bâtisse; que son recul varie entre 2 m et 5,50m; que le recul par rapport au front de bâtisse est déjà présent en situation existante; qu'il permet le maintien d'une zone de pleine terre qui sera verdurisée et pourra accueillir 2 plantes de demi-tige (tronc d'environ 1,20 m de haut); que l'impact visuel de la nouvelle construction sera dès lors réduit grâce à ce recul;
- Considérant en effet que ce choix d'implantation permet de minimiser l'impact global du nouveau volume tant sur le voisin de gauche que sur le parvis; que cette mise à l'écart permet de hiérarchiser les volumes au sein du projet par la mise en valeur du bâtiment patrimonial côté Goossens tout en adoptant une position d'humilité par rapport à l'Eglise Saint-Pierre, monument classé, qu'il convient de valoriser;
- Considérant dès lors que ce choix d'implantation est opportun en fonction du contexte et que cette dérogation est donc acceptable;

- Considérant que deuxièmement, l'escalier prévu à l'entrée du restaurant empiète sur le trottoir; que cet escalier prévu pour accéder au restaurant est motivé d'une part par un aspect patrimonial : il permet de revenir à l'état d'origine du bâtiment, et d'autre part, il crée une invitation vers la place Goossens et améliore la convivialité de cette façade;
- Considérant que moyennant la preuve d'un droit à construire sur le domaine public est fourni, cette dérogation est acceptable;
- Considérant qu'il déroge à l'article 3 - Implantation d'une construction mitoyenne §2-mitoyenneté en ce qu'un passage latéral est conservé à la gauche du nouveau volume et que seul le volume arrière de plain-pied est implanté contre le mur mitoyen en fond de parcelle;
- Considérant que le nouveau volume n'est pas implanté en mitoyenneté du côté du voisin de gauche; que l'ancienne rampe de parking est transformée en accès livraison de plain-pied avec le rez-de-chaussée; que le nouveau volume dédié à la grande salle est complété par un volume de plain-pied en fond de parcelle; que ce volume arrière est implanté contre le mur mitoyen; que cette configuration permet une respiration entre le projet, le voisin de gauche et l'intérieur d'îlot;
- Considérant que les volumes existants avaient un impact significatif pour le voisin de gauche puisqu'ils étaient implantés jusqu'à l'arrière de son jardin; que la nouvelle implantation dégage visuellement la parcelle du voisin de gauche en profondeur;
- Considérant que cette sensation de respiration entre le projet et le voisin de gauche pourrait être augmentée par l'implantation d'une grille métallique de moindre hauteur que celle proposée par le demandeur;
- Considérant que ce choix d'implantation permet de créer une respiration au sein du projet et de désenclaver l'arrière de la parcelle du voisin de gauche;
- Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
- Considérant que le projet déroge également à l'article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne en ce qu'il dépasse le voisin mitoyen le plus profond et qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle;
- Considérant que la construction côté parvis dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et qu'il dépasse de plus de 3 m la profondeur du profil mitoyen le moins profond;
- Considérant que la situation existante est déjà en dérogation de cet article; que la nature-même d'une salle de spectacle impose de distinguer une partie accessible au public d'une partie réservée aux artistes et à la scène;
- Considérant que les nécessités techniques liées à la réalisation du projet en termes de profondeur ne permettent pas de respecter les exigences visées à cet article 4 du titre I du RRU;
- Considérant en effet que le demandeur a étudié diverses alternatives en fonction du programme à planter au sein de la parcelle et de ses nécessités techniques;
- Considérant que le rapport d'incidences fait état de ces alternatives; qu'elles sont développées et qu'elles montrent que l'implantation est justifiée;
- Considérant que les constructions en sous-sol et au rez-de-chaussée en fond de parcelle sont sans conséquences sur le voisinage immédiat, densément bâti et composé notamment de hangars;
- Considérant que le nouveau volume n'est pas implanté à la limite arrière et dégage une respiration du côté gauche de la parcelle en ne s'implantant pas à la limite mitoyenne;
- Considérant que cette situation fait perdurer une situation existante peu problématique puisque les bâtiments déconstruits s'implantaient également jusqu'en fond de parcelle; que cette implantation n'est pas de nature à nuire significativement à l'environnement fortement bâti à l'arrière de la parcelle;
- Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;
- Considérant que le projet déroge à l'article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne en ce que le volume en retrait sur le volume de la nouvelle salle dépasse le niveau de la corniche du bâtiment voisin de gauche;
- Considérant qu'il déroge également à l'article 6 - Toiture (hauteur) en ce que la hauteur du nouveau volume dépasse de plus de 3 mètres la hauteur des annexes contiguës à la parcelle;
- Considérant que ces deux dérogations sont liées et peuvent être étudiées conjointement;
- Considérant donc que les hauteurs de la façade principale et de sa toiture côté Goossens sont inchangées; que côté parvis, la nouvelle construction ne dépasse pas les hauteurs des bâtiments voisins, sauf au droit de la scène, où un dégagement sur 2 niveaux est nécessaire pour y intégrer les techniques utiles aux décors et à l'animation des spectacles;
- Considérant que le volume R+2 côté parvis est en retrait par rapport à l'alignement, ce qui le rend peu visible depuis l'espace public; que ce retrait permet de placer le nouveau volume dans une position de second plan par rapport aux bâtiments patrimoniaux alentour, tant le bâtiment côté Goossens que l'Eglise Saint-Pierre située en face;

- Considérant qu'en termes d'ensoleillement, le nouveau volume construit au niveau de l'actuelle salle d'audience implique une réhausse du gabarit de plusieurs mètres, atteignant 11,75 m au niveau du volume le plus haut; qu'à en juger par la course du soleil autour du site, le principal point d'attention à prendre en compte est l'impact du projet sur les jardins des habitations situées au nord-ouest du site;
- Considérant que l'étude d'ensoleillement ne met pas en évidence d'impact significatif sur les parcelles voisines notamment grâce au recul latéral maintenu au niveau de la rampe d'accès, du côté du voisin de gauche;
- Qu'en effet, l'ombre portée du nouveau volume sera principalement répercutée sur ces jardins en matinée; qu'à mesure que la journée avance, l'ombre tournera ensuite sur la toiture du parking couvert situé au nord puis sur la toiture du bâtiment Goossens;
- Considérant qu'une simulation d'ensoleillement réalisée par l'architecte décrit les situations existante et future de la zone du projet et des habitations voisines en termes d'ombre portée;
- Que d'après les résultats de cette étude :
  - Le projet aura un impact négligeable, voire inexistant sur l'ensoleillement de la zone d'impact considérée lors des mois d'hiver;
  - Le reste de l'année, et plus particulièrement lors des mois d'été, une légère zone d'ombre supplémentaire apparaîtra dans le jardin de l'habitation située sur la parcelle cadastrale 37G3;
  - L'ombre portée du projet s'étendra majoritairement sur la toiture du parking situé au nord, sans impact sur les riverains;
  - Une légère zone d'ensoleillement supplémentaire peut apparaître en début de matinée, dû au fait que le gabarit du nouveau volume est inférieur à celui de bâtiment existant sur les côtés ouest et nord-ouest;
- Considérant dès lors que l'impact du projet sur l'ensoleillement du quartier peut être considéré comme négligeable;
- Considérant que pour ce qui est des vues depuis les jardins voisins, elles seront nécessairement modifiées par ce nouveau volume;
- Considérant toutefois que les aperçus visuels mettent en évidence la distance entre ce volume et les façades arrières des habitations de l'îlot, laissant raisonnablement penser que l'impact visuel sera faible; que les premières fenêtres se situent à plus de 20 mètres du nouveau volume;
- Considérant que le nouveau volume est recouvert d'un bardage métallique en façade avant mais qu'il présente un enduit sur isolant de teinte claire du côté de l'intérieur d'îlot, ce qui est de nature à proposer un élément clair et propre à la vue des riverains de la rue François Verhulst qui seront les plus impactés visuellement;
- Considérant que les terrains directement contigus au volume R+2 projeté abritent aujourd'hui des garages, des hangars et une cour asphaltée non agrémentée;
- Considérant dès lors que ces dérogations sont acceptables;
- Considérant que ces trois dérogations sont intimement liées aux impératifs techniques liés au programme à implanter sur la parcelle;
- Considérant que le demandeur a étudié diverses alternatives en fonction du programme à implanter au sein de la parcelle et ses nécessités techniques;
- Considérant que le rapport d'incidences fait état de ces alternatives de la manière suivante :
  - Alternative Zéro :
    - Considérant que dans cette alternative, il est envisagé de ne pas réaliser le projet et de maintenir la situation existante telle quelle; que cela signifierait le maintien de la Justice de paix dans des bâtiments vétustes qui ne répondent pas à l'ambition de la Région en termes de performance énergétique; que l'activité qui y est actuellement abritée, le tribunal de justice de paix, n'est pas de nature à dynamiser l'économie locale, à l'exception des travailleurs qu'elle emploie; que l'on peut raisonnablement penser que ces derniers sont consommateurs des commerces des environs, principalement alimentaires; qu'en dehors des heures d'ouverture, ces bâtiments sont fermés; que le socle apparaît massif; que vu depuis l'entrée du parvis Saint-Pierre par la rue Xavier De Bue, ce sentiment est renforcé par le fait que le bâtiment Goossens constitue un obstacle visuel cachant la place Goossens dans sa quasi-intégralité; que rien n'agit comme élément attractif pour encourager le piéton à contourner cet angle;

- Implantation du volume obligatoire :
  - Considérant que la construction d'un théâtre engendre non seulement l'implantation d'une salle d'une capacité plus ou moins grande, mais que cela exige également de prévoir un espace tout aussi grand, en comparaison à l'espace accessible au public, pour permettre la logistique, les techniques et la circulation aisée des artistes; que ces exigences, intrinsèques au fonctionnement d'une salle de théâtre, vont de pair avec l'implantation d'une hauteur libre suffisante au droit de la scène et de l'arrière-scène; que cette hauteur doit en effet accueillir les équipements techniques qui sont indispensables à la mise en scène des spectacles : déplacement des décors, lumière, son...; que cette hauteur crée un volume qui n'est pas compressible; qu'en phase de conception, le demandeur a dès lors toujours porté une attention particulière à ce que ce volume soit disposé en retrait de l'alignement afin de limiter son impact visuel sur le parvis d'une part, et, d'autre part, de maintenir l'esprit du profil existant;
- Considérant que le choix a été fait d'implanter le théâtre à la place de la Justice de Paix, deux alternatives ont été étudiées :
  - Maintenir la salle d'audience :
    - Considérant qu'une piste a exploré la possibilité d'implanter la grande salle dans le bâtiment Parvis tout en maintenant la salle d'audience; que toutefois, cette solution n'offrait pas une bonne visibilité aux spectateurs et la profondeur de la scène n'était pas suffisante; que de plus, l'arrière des tribunes s'exposant du côté du parvis cache la vue vers la majorité du volume de la salle d'audience depuis l'espace public; que cette alternative a dès lors été écartée;
  - Enterrer le volume :
    - Considérant que l'une des possibilités, pour créer une grande hauteur en limitant l'impact visuel extérieur est d'enterrer le volume; que cette piste a été explorée en considérant la démolition de l'entièreté du sous-sol et en prévoyant un plus gros volume d'excavation; que cette solution présente plusieurs désavantages environnementaux; que pour ce qui concerne le sous-sol, elle augmente le risque d'entraver l'écoulement naturel des eaux souterraines, avec pour conséquences potentielles, des remontées au droit des constructions voisines;
    - Considérant que dans cette zone de la commune d'Uccle, la profondeur de la nappe phréatique est faible (environ 2 m); qu'outre une perturbation du flux d'eau souterraine, cette piste présente également des incertitudes quant à la stabilité des fondations voisines;
    - Considérant que pour ce qui concerne l'énergie et les déchets, cette solution est nettement plus invasive que le projet faisant l'objet de la demande de permis; que la démolition qui lui est associée engendre une plus grande quantité de déchets; qu'en outre, en considérant qu'elle maintient une moins grande part des constructions existantes, elle va logiquement nécessiter une plus grande quantité de matières premières et d'énergie indispensable à leur assemblage lors de la phase chantier; que pour ces nombreuses raisons, cette alternative a été écartée;
- Considérant que le projet est soumis à Rapport d'Incidences suivant l'Annexe B du CoBAT, rubrique :
  - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
- Considérant que le rapport d'incidences a été fourni avec la demande;
- Considérant les réclamations émises lors de l'enquête publique relative à certaines inquiétudes liées à l'utilisation des lieux et les conséquences de cette utilisation sur la mobilité en général et le stationnement dans le quartier en particulier;
- Considérant les estimations de l'impact en termes de nombre de voitures en fonction du moment de la journée et du nombre de personnes présentes sur le site réalisées par le Rapport d'Incidences;
- Considérant que le Rapport d'Incidences estime qu'en termes d'incidences sur la circulation locale, la participation du projet aux flux de véhicules lors de l'heure de pointe du matin (8h-9h) se limitera aux employés de jour et à la clientèle horeca du matin, soit 14 véhicules au total. Il peut donc être estimé que l'impact du projet sur l'heure de pointe du matin sera négligeable;
- Considérant l'heure de pointe du soir (17h-18h), la contribution des employés aux flux de circulation sera une nouvelle fois limitée avec 6 véhicules pour le personnel de jour sur le départ et quelques véhicules supplémentaires pour le personnel travaillant en soirée. L'arrivée du personnel du soir étant plus étalée dans le temps, leur incidence sur le trafic ne sera pas significatif;

- Considérant que le réel impact du projet réside dans la mobilité des visiteurs du théâtre et clients de l'espace horeca; que les calculs du rapport d'incidences montrent que les visiteurs représenteraient un flux de 106 véhicules lors d'un jour d'ouverture moyen; qu'à cela s'ajoutent 8 véhicules attribués à la clientèle horeca, soit 114 véhicules au total;
- Considérant qu'il peut être compté une répartition des arrivées entre 18h00 (premiers arrivés pour le service du soir du restaurant) et 19h45 (derniers arrivés pour la séance de théâtre à 20h); que cela représente un flux d'environ 1 véhicule par minute en moyenne; que selon les chiffres communiqués par Bruxelles Mobilité, l'heure de pointe du soir se situe entre 17h et 18h à Bruxelles; que les arrivées des visiteurs auraient donc lieu légèrement après la pointe de trafic;
- Considérant qu'en réalité, le trafic observé vers 19h reste relativement élevé avec seulement 25% de véhicules en moins par rapport à l'heure de pointe; que les déplacements des visiteurs viendraient s'ajouter à un trafic toujours relativement dense; qu'au niveau du quartier, l'impact du projet sur la circulation locale en soirée sera probablement significatif d'autant plus que toutes les voiries entourant le site (à l'exception de l'avenue de Brugmann) sont catégorisées voiries « quartier » au sens du PRM Good Move; que selon la hiérarchisation du réseau proposé par le PRM, la circulation automobile y est évidemment possible mais uniquement pour l'accessibilité locale et à vitesse réduite; qu'en fin de soirée, un nouveau pic de circulation sera probablement constaté aux alentours de 23h lors de la fermeture du lieu; que le trafic sera alors composé de la combinaison des employés et des derniers visiteurs quittant les lieux;
- Considérant que, de manière à limiter l'impact de son projet sur la mobilité locale, le demandeur propose, en collaboration avec la Commune, un plan de mobilité au départ du parking de Stalle pour rejoindre le site du projet via un système de navettes; que l'idée du plan de mobilité est de mettre en place un système de navettes au départ du parking P+R de Stalle de manière à limiter la circulation et le stationnement des visiteurs dans le quartier du projet;
- Considérant que ce plan se base sur l'expérience acquise au niveau du site existant du théâtre à Saint-Josse où un système de navettes est déjà mis en place; que deux itinéraires sont imaginés pour rejoindre le site du projet au départ du parking de Stalle. Le premier itinéraire propose un trajet direct entre le parking de Stalle et le parvis Saint-Pierre où se trouve le site du projet. Le deuxième itinéraire propose une boucle plus large vers le nord de manière à desservir le quartier « Altitude 100 » et embarquer une deuxième série de visiteurs;
- Considérant que les itinéraires proposés traversent un certain nombre de voiries catégorisées « Quartier » où le trafic de destination est normalement privilégié; qu'afin de soulager ces voiries de quartier, le rapport d'incidences recommande de recourir au maximum aux voiries catégorisées « Confort » pour amener les visiteurs vers le théâtre;
- Considérant que le rapport d'incidences propose deux itinéraires alternatifs à savoir :
  - Itinéraire 1 : suivre toute la rue de Stalle puis l'avenue Brugmann de manière à rester sur un itinéraire CONFORT et éviter le détour par l'avenue Guillaume Herinckx;
  - Itinéraire 2 : Depuis la rue de Stalle, suivre l'itinéraire proposé et prendre vers l'est dans l'avenue Wielemans Ceuppens afin d'éviter le passage sur le boulevard Guillaume Van Haelen; faire une boucle par le rond-point de l'altitude 100 pour charger des passagers et ensuite revenir sur un itinéraire CONFORT en empruntant l'avenue Reine Marie-Henriette puis l'avenue Albert jusqu'à l'avenue Brugmann;
- Considérant que le rapport d'incidences propose par ailleurs, et afin de limiter d'avantage la circulation au niveau du site, d'envisager l'usage du square des Héros comme pôle de mobilité. Cette place est en effet située sur un itinéraire auto CONFORT et se trouve sur les trajets des 2 itinéraires envisagés. Elle est également équipée de nombreux arrêts de bus où une navette pourrait décharger ses passagers aisément. Les visiteurs devraient ensuite marcher 5 min pour rejoindre le théâtre. Ceci permet aux navettes de ne pas encombrer les alentours immédiats du site peu avant le début des représentations. La proposition du demandeur d'utiliser l'accès « livraisons » du théâtre pour décharger les navettes semble moins pertinente que la proposition du rapport d'incidences;
- Considérant qu'en termes de livraisons, le projet prévoit un accès au niveau de l'ancienne rampe de parking. De cette manière, les livraisons (notamment des décors de théâtre) pourront s'effectuer en dehors de la voirie sans gêner la circulation locale;
- Considérant qu'en termes de stationnement, le rapport d'incidences souligne que l'offre en stationnement public autour du site n'est pas en mesure de répondre à la future demande en stationnement induite par les usagers du projet; que, conscient des enjeux de mobilité posés par le projet, le plan de mobilité proposé par le Demandeur vise à réduire au maximum la demande en stationnement au niveau du quartier;

- Considérant que la première option, déjà détaillée dans le point dédié aux incidences sur la circulation, consiste à mettre en place un système de navettes au départ du parking P+R de Stalle; que de cette manière, les visiteurs empruntant les navettes ne devraient pas se garer dans les environs du projet; Que la deuxième option envisagée vise à mettre en place un système de mutualisation des parkings dans le quartier de manière à utiliser le potentiel de parking privé et soulager le stationnement public;
- Considérant que la Commune d'Uccle s'est engagée avec le demandeur dans le cadre du bail emphytéotique pour mettre en œuvre le plan de mobilité du demandeur; que dans le cadre de ce plan, la commune proposera notamment des emplacements de parking à destination des employés du projet;
- Considérant que le site est implanté en plein centre d'Uccle, à proximité immédiate de 3 stations de véhicules partagés Cambio (à 4, 5 et 6 min de marche), en zone B en termes d'accessibilité en transports en commun avec l'arrêt de tram « Héros » situé à 3 min à pied du site qui permet de rejoindre deux gares locales (Uccle-Calevoet et Saint-Job), Square des Héros qui accueille également plusieurs arrêts de bus; l'arrêt de tram et de bus « Xavier De Bue » est également situé à 3 min de marche et permet de rejoindre la gare du Midi;
- Considérant également qu'en termes de stationnement vélos, les alentours du site proposent 30 places pour les vélos et deux stations de vélos partagés Villo ! proposent 25 vélos à partager au Square Georges Marlow et à la place Jean Vander Elst; que cette offre pourrait être augmentée afin d'encourager l'utilisation du vélo;
- Considérant donc l'offre en transports en commun, la proposition du demandeur de mettre en place un système de navettes ainsi qu'une mutualisation des parkings du quartier, dont il y a lieu de fournir des preuves;
- Considérant également les accords avec la Commune pour mettre en œuvre ce plan de mobilité, dont il y a lieu de fournir des preuves;
- Considérant la nécessité d'étoffer ces propositions avec l'augmentation de l'offre en stationnement vélos dans le quartier;
- Considérant la pertinence des propositions du rapport d'incidences dont il y a lieu de tenir compte;
- Considérant en outre que les activités du théâtre impliqueront la diffusion de son amplifié électroniquement; que le demandeur prendra les mesures nécessaires pour respecter les normes acoustiques en vigueur et éviter toutes nuisances pour le voisinage;
- Considérant qu'en termes socio-économiques, le site du projet se situe dans un quartier déjà riche en lieux culturels; qu'on retrouve notamment le Centre culturel d'Uccle relativement proche et qu'au niveau de la rue du Doyenné sont présents plusieurs lieux dédiés à la musique, danse et arts en tout genre; que la Ferme Rose se situe également à un peu plus de 500 m du site, dans l'avenue de Fré; que ce lieu propose une série de concerts, spectacles et ateliers pour enfants et adultes;
- Considérant que le théâtre « Le Public » offre une programmation différente de ce qui est proposé dans les environs, à savoir du théâtre de création contemporaine;
- Considérant que ceci permet d'élargir l'offre culturelle à la population uccloise; que l'ouverture d'un nouveau lieu de culture permet de nouvelles interactions entre les différents acteurs locaux et régionaux et que ceci apporte une réelle richesse au sein du quartier;
- Considérant également que sont localisées plusieurs écoles fondamentales primaires et secondaires dans un rayon d'1 km autour du site; que le théâtre offre une opportunité pour ces écoles d'initier les enfants et adolescents aux arts du spectacle;
- Considérant qu'en journée, le théâtre offrira une programmation socio-culturelle pour ce public plus jeune, ce qui renforce encore le bien-fondé de l'implantation d'une telle structure dans ce quartier;
- Considérant que le projet va intégrer à la fois les activités du théâtre « Le Public » et une fonction horeca; que les représentations théâtrales auront généralement lieu en soirée alors que la programmation de l'espace horeca prévoit une ouverture tout au long de la journée; que de cette manière, le projet entrevoit d'instaurer une animation dans le quartier tout au long de la journée ainsi qu'en soirée; que la fréquentation régulière du théâtre et du restaurant va également participer au sentiment de sécurité dans le quartier en créant un certain contrôle social; que lors des mois d'été, le projet est désireux d'utiliser la place H. Goossens pour en faire un lieu convivial, de rencontres et d'interactions entre les habitants du quartier;
- Considérant qu'à capacité maximale, le théâtre pourra accueillir environ 443 personnes; que le restaurant du projet n'aura pas la capacité pour accueillir tous les spectateurs ce qui signifie qu'une partie des visiteurs se tournera vers d'autres établissements pour se restaurer; qu'en conséquence, le projet participera également à la vie économique du quartier;
- Considérant qu'en conclusion, les incidences du projet sur les aspects socio-culturels seront positives, tant en termes d'accès à la culture, tant pour les jeunes que pour un public plus âgé, qu'en termes d'activation des commerces du quartier et notamment les établissements Horeca en soirée;

**Considérant le caractère d'équipement d'utilité publique et la fonction particulière de ce bâtiment;**

**Considérant l'impact mesuré de ce nouveau lieu culturel au cœur de la commune d'Uccle;**

**Considérant que le projet tel que présenté est de qualité mais nécessite encore quelques modifications avant de répondre totalement au bon aménagement des lieux;**

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

- déterminer l'impact environnemental de la déconstruction des annexes arrières et documenter cette déconstruction avec une étude liée à la récupération des matériaux démontés;
- démontrer la nécessité technique du démontage des planchers intérieurs du bâtiment conservé et, si cette nécessité n'est pas démontrée, conserver les planchers existants, et préciser les interventions de renforcement des planchers ;
- Compléter les plans et préciser les matériaux mis en œuvre en indiquant les éléments de décor maintenus dans le projet (carrelage, granito, ...) ;
- apporter la preuve d'un droit légal à construire le nouvel escalier d'accès à l'Horeca sur l'espace public;
- conserver le muret côté parvis et l'adapter si nécessaire aux exigences du programme;
- prévoir une zone de terrasse réduite, à usage récréatif et non de répétition, juste accessible depuis la salle de répétition et rendre inaccessible le reste de la toiture verdurisée du 1<sup>er</sup> niveau;
- créer une surface vitrée derrière le bardage ajouré (trame verticale à revoir pour plus de transparence), au moins au niveau du rez-de-chaussée du nouveau volume, côté parvis;
- retravailler l'espace « vestiaires/foyer/entrée » pour permettre l'ouverture de baies côté parvis au rez-de-chaussée;
- augmenter le nombre de WC pour le public (dont 1 PMR) et créer un sas entre les toilettes et le foyer; prévoir des WC à l'étage +2;
- prévoir une grille métallique de moindre hauteur au niveau de l'accès « livraisons »;
- augmenter l'offre en stationnement vélos dans le plan de mobilité et tenir compte des propositions du rapport d'incidences concernant les itinéraires des navettes;
- fournir la preuve des accords de mutualisation des parkings privés dans le quartier ainsi que des accords avec la Commune concernant la mise en œuvre du plan de mobilité;
- clarifier le schéma de gestion des eaux pluviales suivant l'avis technique du service de la Voirie ;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans les catégories suivantes :

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;*
2. *cinémas et théâtres,*

**Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.**

La Commune d'Uccle s'abstient.

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

### Commission de concertation

séance du 05/07/2023

objet n° 07

**Dossier 16-46872-2023 - Enquête n° 097/23**

**Situation : Avenue du Manoir 59**

**Objet : transformer lourdement un immeuble de deux logements, créer un troisième logement et construire une piscine extérieure de 43m<sup>2</sup>**

**AVIS**

#### IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46872-2023 introduite en date du 10/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement un immeuble de deux logements, créer un troisième logement et construire une piscine extérieure de 43m<sup>2</sup> sur le bien sis avenue du Manoir 59;

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) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 1 dénommé QUARTIER DU KAMERDELLE approuvé par arrêté royal en date du 31/05/1949 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé « Maison H. Genicot » (avenue Kamerdelle n°22) 16/03/1995;

#### MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°3 - retrait latéral qui prescrit "Une bande de terrain d'au moins cinq mètres de largeur devra rester libre entre les bâtisses et la limite séparative de chaque parcelle. Les balcons, bretèches et terrasses peuvent empiéter jusqu'à un mètre maximum sur les espaces libres", en ce que la piscine est partiellement à moins de 5m de la limite parcellaire et en ce que la terrasse empiète davantage sur la zone de retrait;
  - non-respect de l'article n°5 - façades qui prescrit "Les constructions à ériger devront revêtir un caractère esthétique : les façades et les pignons non mitoyens devront être construits en matériaux apparents ou revêtus d'un enduit en simili-pierre. Les matériaux de construction, tels que, briques, pierres, revêtements, enduits, crépissages, tuiles, ardoises, etc. à mettre en œuvre dans toutes les parties apparentes des constructions (façades, toitures, avant-corps, terrasses, etc....) seront soumis à l'agrément du Collège Echevinal qui émettra son jugement tant en ce qui concerne leur nature, leur composition et leur qualité, qu'en ce qui concerne les tons", en ce que le revêtement proposé au niveau des façades n'est pas prévu par le PPAS;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteurs qui prescrit "En sous-sol, locaux exclusivement à usage de cuisine, laverie et caves : 2,50m", en ce qu'une partie du sous-sol est à usage d'atelier et que certaines locaux situés au sous-sol ont une hauteur inférieure à 2,50m;



motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2023 au 13/06/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- favorable qu'il s'agisse d'une transformation lourde et non d'une démolition reconstruction;
- Saillie en façade avant trop importante et non justifiée;
- Dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, peu justifiées, non acceptables et trop importantes;
- Dérogations non sollicitées doivent être refusées;
- Ratio des emprise et densité sont erronés par rapport au contexte bâti environnant;
- Gabarit trop important;
- WC donne dans les pièces de vie;
- Trop de terrasses;
- Terrasses et piscine trop proche des limites parcellaires;
- Remplacement de la toiture en pente par une toiture plate est dommageable;
- Hauteur du garage trop faible et est inutilisable;
- Documents contradictoires, sur le nombre de logements en situation existante, la réalité de la zone de recul;
- Maintenir les parcelles séparées;
- 4 logements masqués;
- Immeubles à logements multiples dans un contexte de villas unifamiliales;
- Impact de l'augmentation du nombre de logements, sur la circulation et le parking;
- Manque de cohérence par rapport à l'esthétique du quartier, tant au niveau des matériaux, du gabarit qu'au niveau du nombre de logements;
- Atteinte à l'intimité des parcelles voisines, en raison des terrasses;
- Perte d'ensoleillement;
- Obstruction des vues dégagées;
- Impact sur le bien classé;
- Les panneaux solaires induisent encore davantage de hauteur;
- Demande de diminuer le gabarit d'un niveau ou de juste rénover le bâtiment existant;
- Demande que la piscine soit soumise à un permis d'environnement (non pertinent);
- Demande de plus d'informations concernant les techniques;
- Demande de préserver les arbres;
- Incohérence par rapport à la construction d'une piscine dans le contexte environnemental actuel;
- Attention à la stabilité des sols;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, et à l'article n°8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité mais à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué;

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

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

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

10/02/2023 : dépôt de la demande;

21/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2023 : réception des compléments;

17/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

30/05/2023 au 13/06/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

05/07/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 16/06/2023 :

La façade avant de l'immeuble et la zone de recul de la parcelle sont situées dans la zone de protection de la maison H.Genicot, située Avenue Kamerdelle 22, et classée comme monument par l'Arrêté du Gouvernement du 16/03/1995. L'immeuble est aussi repris dans le périmètre du PPA n°5 'Quartier Kamerdelle', datant de 1949, qui spécifie la matérialité des constructions dans son périmètre (article 5).

*Description du bien* Le bien est un immeuble simple à toiture à quatre pans, construit en 1963, dont le revêtement des façades est composé de briques, peintes en blanc, sur soubassement en pierres blanches. L'immeuble comprend deux logements et ne présente pas d'intérêt patrimonial manifeste. *Analyse de la demande* Le projet prévoit la réalisation de trois appartements moyennant une modification en profondeur du bâtiment existant par le remplacement de la toiture à versants par un étage sous toiture plate, l'ajout d'un nouveau volume sur la parcelle adjacente (actuellement non bâtie), un nouveau jeu de volumes et une nouvelle expression contemporaine : nouvelles baies, revêtement de façades en lattes de bois ajourées (calepinage vertical / horizontal), volets en bois ajourés et coulissants ... .

*Avis* Le projet conserve dans ses intentions une partie de la structure du bâtiment existant. Une nouvelle composition d'ensemble est proposée, qui confère au bâtiment une nouvelle identité forte. Si l'expression contemporaine est intéressante, la CRMS estime cependant que, dans la zone de protection, c'est la lecture du monument classé qui doit primer plutôt que l'expression architecturale forte d'un autre immeuble. Du point de vue de sa matérialité, le projet pourrait donc gagner en sobriété et s'intégrer de manière plus douce dans le paysage urbain. La matérialité en bois, couplée aux jeux des volumes, va en effet fortement singulariser l'immeuble alors qu'il devrait, plutôt rester au second plan dans la lecture du contexte du monument. La CRMS recommande dès lors de s'en tenir aux matérialités prévues dans les prescriptions écrites du PPA n°1 (article 5).

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/05/2023 et émis le 01/06/2023 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement de villas isolées, jumelées ou groupées;
- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande a été construit dans le début des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22691-1962;
- Il se conforme au PPAS en ce qui concerne les gabarits, l'affectation, la zone de recul et une dérogation en ce qui concerne le retrait latéral avait été accordé;
- Initialement, l'immeuble comportait deux logements, l'un au rez-de-chaussée et l'autre à l'étage et les combles étaient dévolues aux espaces de grenier;
- En situation de fait, un studio, logement supplémentaire, a été aménagé dans une partie des combles et l'autre partie des combles, comprends une extension du logement du 1<sup>er</sup> étage;
- En ce qui concerne les façades, hormis le percement de quelques baies supplémentaires, la situation semble conforme à la situation existante de droit;
- Les constructions des parcelles voisines et globalement du même îlot, sont des villas isolées qui comportent toutes des caractéristiques des années 1950 à 1960, avec des toitures à versants;
- Les espaces extérieurs sont végétalisés et la parcelle comporte des arbres à hautes tiges;

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

- Le programme prévoit de transformer lourdement une villa à appartements, en étendant sa surface habitable et en transformant sa toiture, ainsi que la construction d'une piscine extérieure de 43m<sup>2</sup>;

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

- La demande porte sur l'ensemble de deux parcelles, à savoir la parcelle n° 16 E 7 qui est construite et la parcelle n° 16 C 7, actuellement non bâtie;
- La transformation lourde, permet de maintenir une grande partie de la structure existante, hormis la toiture, cependant ni le programme existant ni l'aspect extérieur ne sont maintenus;
- Le PPAS prévoit la construction de villas, terme largement utilisé dans les différents PPAS afin de déterminer une typologie sans en préciser le nombre de logements. Il peut dès lors être considéré que le terme « villa » désigne une construction de 4 façades, d'une hauteur limitée et comportant un nombre variable de logements;
- En ce sens, le bâtiment tel que construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-22691-1962, avec deux logements, correspond bien à l'article 3 du PPAS, d'une villa unique, et l'ajout d'un 3<sup>e</sup> logement ne déroge pas à cette prescription;

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

- en matière de programme :
  - la demande porte sur l'aménagement d'un logement supplémentaire par rapport à la situation existante de droit;
  - un nouvel accès, séparé des communs, est aménagé pour le logement du rez-de-chaussée;
  - le logement au rez-de-chaussée, comporte sur la partie arrière du 1<sup>er</sup> étage, un espace attaché au logement principal mais comportant un séjour et deux chambres, permettant de proposer un logement de type kangourou;
  - il est à noter, qu'au regard des accès, ce logement ne pourra jamais être dissocié du logement du rez-de-chaussée;

- les deux logements existants et le nouveau logements sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, proposent chacun des espaces extérieurs et au moins 3 chambres;
- hormis l'un des appartement comportant une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un WC donnant directement sur le salon;
- les combles avaient été aménagées pour un studio et une extension du logement au 1<sup>er</sup> étage, en infraction et ne proposaient aucune qualité d'habitabilité, non seulement en raison du manque de vues droite mais également en raison d'une faible hauteur sous-plafond ne permettant pas ni un aménagement ni une utilisation qualitatifs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la demande induit des dérogations par rapport à l'implantation tel que prévu par le PPAS, en ce qui concerne les retraits latéraux par rapport aux limites de parcelles;
  - la suppression de la toiture au profit d'un étage à toiture plate, maintien la hauteur à 10m maximum, tel que prévu par le PPAS;
  - cette hauteur reste inférieure à la moyenne des hauteurs environnantes;
  - la façade maintient l'alignement avec un recul de 5m par rapport à la voirie, conformément au PPAS;
  - deux oriels sont prévus, le PPAS n'en limitant pas le nombre, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au 2<sup>ème</sup> étage, avec un surplomb conforme au PPAS de 1,15m et restant inférieur aux 2/3 de développement de la façade;
  - il est à noter que l'oriel proposé au niveau du rez-de-chaussée, ne répond pas à cette définition, considérant que sa lecture s'apparente plutôt à un volume d'extension, ayant une emprise importante sur la zone de recul;
  - par ailleurs ces dérogations, autant à l'article 2 du PPAS qu'à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'ont pas été sollicitées et ne peuvent être que refusées;
  - outre une typologie résolument tranchée, le gabarit reste peu cohérent au sein du contexte bâti environnant de villas de faible gabarit et toitures en pentes;
  - le dernier niveau impact fortement les perspectives, d'autant plus qu'il propose un débordement au-dessus de l'alignement du plan de la façade avant, alourdissant davantage le gabarit général;
  - il y a lieu de revoir l'expression du dernier niveau en l'intégrant dans un volume de toiture ;
  - le gabarit en plus des nombreuses terrasses, sont fortement impactant pour la parcelle autant que pour les parcelles voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul maintien de larges surfaces végétalisées, conformément au PPAS;
  - il y a lieu de veiller à maintenir une hauteur de haie maximale de 1,50m et la maintenir à 25cm en arrière de l'alignement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le sous-sol comporte 4 emplacements de parking;
  - cependant, il n'est prévu que moins de 2,40m entre axe d'emplacements de parking, ce qui est insuffisant, considérant qu'il doit être proposé au moins un emplacement de parking pour personnes à mobilité réduite afin de répondre à la réglementation du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les aménagements PMR;
  - il y a lieu de réduire le nombre d'emplacement à 3, dont 1 aux normes PMR;
  - La hauteur de garage, correspond à la hauteur actuelle qui permet son utilisation aisée;
- en matière de dérogation au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite :
  - considérant qu'il s'agit d'une transformation lourde, modifiant l'ensemble des logements ainsi que leur répartition, il y a lieu de répondre à la réglementation en vigueur et proposer au moins un logement accessibles aux personnes à mobilité réduite et de proposer au moins un emplacement de parking adapté;
  - la cage d'ascenseur peut être modifiée afin de s'adapter aux dimensions prévues pour les PMR (article 11), sans grever l'habitabilité des logements proposés, et ce afin de rendre accessibles les logements de plain-pied du 1<sup>er</sup> étage et du 2<sup>ème</sup> étage;
  - d'autant plus que l'accès latéral est revu afin de proposer un cheminement à pente douce depuis l'alignement;

- il y a également lieu de veiller à assurer des portes d'entrées de ces deux logements avec un passage libre de 85cm et avec une longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée de 50cm minimum, et ce suivant l'article 10;
- au niveau du parking, suivant l'article 7, au moins un emplacement doit être adapté PMR, avec une largeur de 3,30m et à proximité des voies d'accès;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - l'appartement au 1<sup>er</sup> étage (lot A2), comporte un WC qui donne directement sur le salon;
  - il y a lieu de revoir l'aménagement afin de se conformer au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage et la piscine:
  - les toitures plates sont végétalisées, certaines sont de type extensives et d'autres intensives, avec une surface totale de 166m<sup>2</sup>;
  - il est prévu le placement d'une citerne d'eau de pluie de 10m<sup>3</sup>. Celle-ci est positionnée en façade latérale sous la terrasse;
  - un groupe hygrophore de type Duo avec filtres est installé afin de récupérer les eaux de pluie pour un usage domestique de 189 litres par jours, à savoir, jardin et buanderies;
  - les machineries de la piscine sont implantées dans le local technique du sous-sol, à savoir le système de filtration de l'eau par ionisation et la pompe à chaleur (piscine et bâtiment);
  - il est prévu un volet immergé;
  - la gestion de l'eau de la piscine se fait conformément au RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
  - l'éclairage éventuel de la piscine, sera dirigé vers le bas et de spectre ambre;
- en matière de techniques et performances énergétiques :
  - l'ensemble des façades sont isolées par des isolants en fibre de bois;
  - des panneaux photovoltaïques sont installés au niveau de la toiture plate;
  - la pompe à chaleur est couplée à un système de géothermie ouvert;
  - il est prévu une ventilation au niveau des logements, via un système D à double flux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'immeuble, bien que typologique des années 1960, n'a que peu d'intérêt patrimonial et propose des éléments de décors relativement pauvre par rapport à d'autres bâtisses environnantes;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification totale ou partielle d'un logement) :
  - la répartition des logements est modifiée proposant des appartements de pleins pied et un triplex;
  - l'appartement du rez-de-chaussée, qui comporte une entrée séparée et un escalier interne, s'étend sur la partie arrière du sous-sol, l'ensemble du rez-de-chaussée et la partie arrière du 1<sup>er</sup> étage, avec un total de 5 chambres;
  - l'appartement du 1<sup>er</sup> étage, s'étend uniquement sur la partie avant du 1<sup>er</sup> étage et propose 3 chambres;
  - l'appartement au dernier niveau, en penthouse, propose deux chambres;
  - cependant, bien que la répartition soit modifiée, une surface de logement supérieure est projetée;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - la typologie récurrente de l'ilot et des ilots proches comporte des toitures à versants et une typologie datant des années 1950 et 1960;
  - les modifications telles que projetées, suppriment toute trace de cette typologie architecturale, en proposant une architecture plus contemporaine avec des volumes tranchés et un revêtement en bardage bois;
  - cependant, bien que la typologie proposée tranche dans le contexte bâti environnant, les matériaux proposés sont pérennes, de tonalité claire, avec des menuiseries en aluminium de ton blanc, dessinant élégamment les lignes de cette architecture contemporaine;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - Article 3 - retrait latéral :
    - L'immeuble s'est vu octroyé une dérogation de 2m par rapport au retrait latéral de gauche, avec un retrait de 3m au lieu de 5m, en raison de sa faible largeur de 17m;
    - La demande actuelle, sollicite cette dérogation du côté droit;

- Cependant, l'acceptation d'une telle dérogation ne peut plus être justifiée en raison de la largeur de la parcelle, considérant que la parcelle non construite de droite fait partie de l'ensemble du projet, augmentant de ce fait, significativement la largeur totale;
- Bien que le rez-de-chaussée reste compris dans les 5m, la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage qui surplombe doit également rester dans les 4m autorisés par le PPAS (5m avec un dépassement d'1m);
- Dès lors, considérant les larges dimensions de la terrasse, celle-ci peut rester comprise dans l'emprise de l'extension latérale de droite, quitte à proposer une pergola afin de protéger la terrasse au rez-de-chaussée;
- La piscine, quant à elle, dépasse partiellement dans la zone de retrait latéral;
- Par ailleurs, la surface de la piscine, à savoir 43m<sup>2</sup>, en plus des larges terrasses, impacte la surface perméable de la parcelle et la piscine se rapproche fortement de l'arbre à haute tige existant;
- Afin de supprimer la dérogation, préserver le système racinaire de l'arbre et maintenir la surface perméable au maximum, il y a lieu de diminuer la profondeur de la piscine d'au moins 3m ou de la déplacer d'1m et de réduire de 2m la profondeur;
- Article 5 - façades :
  - Pour autant qu'une typologie contemporaine puisse être acceptée au sein du contexte bâti environnant, un revêtement en bardage bois est de nature à s'intégrer dans un ilot caractérisé par la végétation;
  - Il est à noter que le PPAS datant des années 1940, ne pouvait tenir compte d'un matériau qui n'était pas utilisé dans le mode constructif de l'époque;
  - Par ailleurs, bien que le PPAS ne le vise pas spécifiquement, il ne l'interdit pas;
  - Cependant, afin d'affiner la lecture et atténuer la dérogation, les murs existants, bien qu'isolés peuvent retrouver un parement existant;
- Article 6 - hauteurs :
  - La demande prévoit une extension du logement du rez-de-chaussée sur une partie des sous-sols;
  - Bien que le niveau et les hauteurs sous-plafond en situation existante de droit, soit de 2,30m, et déjà inférieur à ce qui est autorisé par le PPAS, l'évolution du bâti a induit des locaux de caves à des hauteurs encore plus réduites, à savoir entre 2,00 et 2,20m;
  - Considérant que par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme, seul l'atelier comporte une hauteur dérogoire, ces hauteurs peuvent être mise en conformité;
  - Cependant l'atelier, reste trop fortement dérogoire même pour un espace non habitable, et il doit être restitué pour des espaces de stockage et de rangement;

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

- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - La maison Genicot, datant de 1939, de l'architecte Raphaël Delville, tranche dans le contexte bâti environnant avec une architecture moderniste, proposant une typologie à toiture plate et un mariage entre des lignes droites et courbes;
  - La typologie contemporaine proposée, s'aligne davantage à ce monument qu'au reste du bâti environnant;
  - Par ailleurs, seule la zone de recul et la façade avant sont compris dans le périmètre de ce bien classé et sont situés à l'angle opposé par rapport à la voirie;
  - L'impact de la construction reste donc faible pour les vues depuis le bien classé;

**Considérant que la demande propose une construction peu intégrée dans son environnement, impacte fortement la parcelle et les parcelles voisines, en raison d'un gabarit et d'une emprise trop importants et en raison du nombre de dérogations sollicitées et non sollicitées;**

**Considérant qu'une demande pour deux logements, de gabarit moins important, limitant les dérogations et les impacts en terme de prises de vues et de vues plongeantes, pourrait être envisagée;**

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