

Séance du 06 novembre 2024 / Zitting van 06 november 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 204/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47623-2024  
Situation : Avenue des Hospices 25  
(Transformer une habitation unifamiliale, modifier la façade arrière et créer une terrasse sur pilotis avec escalier vers le jardin)
- 2) 219/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47612-2024  
Situation : Avenue de l'Aulne 49  
(Rénover et transformer un immeuble à appartements (comprenant 3 logements 1 chambre))
- 3) 209/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47625-2024  
Situation : Avenue Alphonse XIII 7  
(Transformer et étendre une maison unifamiliale en habitat partagé pour personnes âgées et personnes porteuses d'un handicap léger)
- 4) 205/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47635-2024  
Situation : Rue du Coq 7  
(Démolir les annexes existantes et reconstruire une nouvelle annexe avec toiture plate végétalisée, construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur)
- 5) 211/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45004-2019  
Situation : Rue Edith Cavell entre les n°s 12 et 22  
(Régulariser les démolitions en vue de la reconstruction d'une partie du Bloc B dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16/PFD/646036 et suite au PV d'infraction dressé le 18/10/2019 – projet portant sur la reconstruction de 1304m<sup>2</sup> de superficie affectée au logement)
- 6) 212/24 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-47569-2024  
Situation : Place de Saint-Job 37  
(Mettre en conformité l'aménagement des combles et étendre le dernier niveau en façade arrière)
- 7) 220/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47407-2024  
Situation : Place de Saint-Job 36-37  
(Mettre en conformité la démolition de la toiture à versant et l'aménagement d'une toiture plate la remplaçant sur une annexe au commerce (au n°37), changer l'utilisation d'un commerce (boulangerie) en restaurant avec l'installation d'une évacuation en toiture pour la hotte et réaménager les étages pour 2 logements 2 chambres (au n°36))

---

Avis reporté de la CC du 09 octobre 2024 Uniquement pour avis de la CC - HUIS CLOS :

- 8) 194/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47560-2024  
Situation : Rue Vanderkindere, 368-374  
(Construire un bâtiment à l'alignement, revoir la répartition et le nombre de logements des bâtiments existants, aménager des commerces, améliorer les performances énergétiques et revoir l'aménagement paysager)

- 
- 9) 207/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47099-2023  
Situation : Rue des Trois Arbres 16-16A et Dieweg 16B  
(Démolir des murs porteurs au 2ème étage, reprise structurelle par l'installation de poutres métalliques. Mettre en conformité les façades avant et arrière)

- 10) 210/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47668-2024  
Situation : Rue du Bourdon 84  
(Mettre en conformité l'aménagement des annexes arrières, démolir au 1er étage arrière côté jardin les 2 baies existantes pour créer une seule grande baie, isoler la toiture, la façade arrière, les pignons et la dalle de la terrasse arrière, enlever la toiture en panneaux de polycarbonate au-dessus de la cuisine et la remplacer par une toiture plate et la munir d'un lanterneau, installer des panneaux solaires et remplacer la porte d'entrée)
- 11) 206/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47607-2024  
Situation : Rue Papenkasteel à côté du n°49 Dieweg  
(Construire une maison unifamiliale sur un terrain divisé)
- 12) 208/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47636-2024  
Situation : Rue Vanderkindere 101A  
(Isoler la façade avant et arrière d'un immeuble existant, remplacer les châssis (à l'exception de la porte d'entrée et de la vitrine de commerce) et créer un accès vers le jardin depuis l'appartement du +1)

---

Dossier postposé à la CC du 13 novembre 2024 :

- 218/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47690-2024  
Situation : Avenue Dolez 41  
(Construire un immeuble de 3 logements à l'alignement, revoir les abords et jardins, abattre 4 arbres et replanter, rénover une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et changer l'affectation d'atelier en extension du logement)
- 

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2024**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-47623-2024 - Enquête n° 204/24**

**Situation : Avenue des Hospices 25**

**Objet : transformer une habitation unifamiliale, modifier la façade arrière et créer une terrasse sur pilotis avec escalier vers le jardin**



**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47623-2024 introduite en date du 20/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation unifamiliale, modifier la façade arrière et créer une terrasse sur pilotis avec escalier vers le jardin sur le bien sis avenue des Hospices 25;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation;

Considérant que la demande se situe en partie sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n° 322 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins le 16/08/1984 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**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 »), à savoir le Domaine de Latour de Freins, classé en date du 17/09/1998) et que :

- l'article 126, §2, 2°, a s'applique, avec l'avis de Bruxelles-Environnement;

Considérant en effet, l'impact probable sur la zone Natura 2000, en raison de la nature des actes et travaux, à savoir l'établissement d'une large terrasse, en hauteur, au profit d'une habitation unifamiliale et de toutes les nuisances sonores, lumineuses, inhérentes;

Considérant par ailleurs, que l'impact d'une telle terrasse sur les objectifs de conservation de la zone de Natura 2000 ne nécessite pas une évaluation appropriée en fonction de ces objectifs;

Cependant, les principes nature à défendre devraient figurer dans la notice explicative ou sur les plans, à savoir :

- Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;
- Entretien et gérer les abords sans utilisation de pesticides;
- Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :
  - favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);
  - favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
  - favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;
- Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :
  - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
  - Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);
- Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
- Maintenir le bois mort partout où c'est possible;
- Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;
- Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;

## **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 particulière n°16 al.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformations entraînant un accroissement de moins de 20% du volume bâti dans la limite de 0 à 30m, de la zone de servitude aux pourtours des bois et forêts;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°0.3 Garages qui prescrit "il sera prévu au moins un garage par logement", en ce que la demande supprime ce garage;
  - non-respect de l'article n°1.5 Matériaux qui prescrit "Toutes les façades doivent être exécutées de briques de parement ou à peindre, pierres naturelles ou reconstituées, crépis ou enduits de tonalité claires", en ce que la demande supprime ce garage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/07/2024 : réception des compléments;

02/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 02/09/2024 et émis le 09/09/2024 :

*Demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'une habitation unifamiliale, la modification de la façade arrière et la création d'une terrasse sur pilotis avec escalier vers le jardin.*

*Considérant que des colonies de moineaux, de bergeronnettes des ruisseaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,*

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;*

*Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque :*

### **Nichoirs martinets**

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

### **Nichoirs moineaux**

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

- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

**Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :**

- Nichoir semi-ouvert à grande ouverture (dimensions du trou d'envol : 150 x 55 mm)
- HAUTEUR : Il faut le fixer en hauteur à plus de deux mètres du sol (si possible) en haut d'un mur, sous une toiture ou sous un pont. En pose murale, il faut le placer idéalement en dessous d'une toiture pour le protéger de la pluie et d'un long ensoleillement (risque de surchauffe). Il faut aussi l'éloigner au maximum des prédateurs et des dérangements (= loin des escaliers, etc.).
- ORIENTATION : Son entrée doit être positionnée dans le sens inverse du vent dominant (= dos au vent), l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut favoriser le nord-est, l'est

**Pour information, la rue sera pourvue d'un égout dans les années à venir (5 ans max), il serait bon de profiter des travaux pour déjà prévoir ce raccordement (qui sera obligatoire dans l'année suivant la pose de l'égout);**

- l'avis du service Vert sollicité en date du 02/09/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/09/2024 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 02/09/2024 et n'a pas été rendu ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de maisons groupées à l'angle de l'avenue des Hospices et de la rue Engeland. Le quartier comprend également des équipements (Institut Pasteur et une école privée rue Engeland);
- Le fond du jardin donne sur le Domaine protégé de Latour de Frein et la totalité de la parcelle est couverte par la zone tampon de 60m de Natura 2000 et de la servitude aux pourtours des bois et forêts;
- Dans ce quartier, l'avenue permet le stationnement le long de ces maisons groupées;
- La maison n°25 sur laquelle porte la demande, construite dans les années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7795-1933;
- Elle comporte un pignon d'attente du côté gauche et le garage situé à droite, fait partie du lot n°1 du permis de lotir n°322, qui décrit ce lot de la manière suivante : « le lot n°01 est, de plus, destiné à être annexé à l'immeuble adjacent, n°25, qui devra être obligatoirement être déterminé en une construction 3 façades. Il est expressément entendu que même si la transformation se limite à annexée un garage à l'immeuble précité, l'entièreté du pignon existant devra être achevé avec des matériaux s'harmonisant avec l'ensemble ». Ce garage a été construit, en recul et en 3 façades avec une toiture en pente, dont l'étage sert de grenier à l'habitation, dans les années 1990, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-31648-1992;
- Par ailleurs, cette demande de permis d'urbanisme a également visé la modification de l'accès vers l'habitation, en le déplaçant vers la façade latérale du bâtiment principal;
- En ce qui concerne la zone constructible du lot n°1, elle s'étend depuis l'alignement sur la profondeur du bâtiment principal et d'une largeur, permettant un retrait latéral de 2m par rapport au lot n°2, situé à droite, n° 21;
- Les lots n°2 et n°3, quant à eux reprennent le recul du n°17, alors que l'ensemble des autres maisons dans ce tronçon, sont implantées à l'alignement;
- Le permis d'urbanisme n° 16-29093-1983 a octroyé une verrière sur deux niveaux en façade arrière;
- La façade avant, le parement en brique a été conservé en ton rouge, avec un jeu de décalage dans la brique;
- Les châssis existants en bois, ont été remplacés après 2009, par des châssis en aluminium de ton vert-de-gris et la corniche a été remplacée par un dispositif en PVC;
- Par ailleurs un siding de ton vert a été posé au niveau de la façade latérale de droite, également après 2009;
- La maison comporte un gabarit R+1+T et le jardin est situé un niveau plus bas que celui de la rue;
- L'accès au jardin se fait uniquement par l'intérieur via le rez-de-jardin affecté aux caves et cuisine, alors que les lieux de vie sont au niveau de rez-de-chaussée;
- Ce jardin est situé Nord-Ouest;

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

- La démolition de la verrière;
- La modification des baies, en façade arrière et la repose de nouvelles menuiseries en aluminium de ton foncé;
- L'isolation de la façade arrière;
- La construction d'une large terrasse, en structure acier et revêtement en bois naturel, ainsi que d'un escalier menant au niveau du jardin;

- La suppression de l'escalier hélicoïdal reliant le rez-de-jardin au rez-de-chaussée;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec des modifications structurelles;
- La séparation du volume du garage, afin d'attribuer une partie pour un salon et conserver la partie avant pour le stockage des vélos;
- La mise en conformité des menuiseries en façade avant et de la façade latérale;

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

- Le prescrit du permis de lotir ne porte que sur le volume du garage, l'habitation étant située hors du permis de lotir;
- Au regard du permis de lotir, la zone constructible pour le volume accessoire au bâtiment concerné par la demande, la zone extérieure devant le garage, est une zone résiduelle non construite qui ne s'apparente pas à une zone de recul, mais uniquement à un accès carrossable vers un garage;
- En effet le permis de lotir, prévoit que le périmètre constructible s'étende sur une largeur maximale permettant de conserver 2m par rapport à la limite mitoyenne et sur une profondeur depuis l'alignement d'environ 10m;

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

- en matière de programme :
  - La modification au niveau du garage, se fait au profit d'un salon supplémentaire et de l'aménagement d'un local vélo avec maintien de la porte de garage;
  - Le remplacement des châssis, après 2009, par des châssis en PVC de ton vert-de gris, bien que s'harmonisant à la typologie par rapport à la teinte, un matériau peu pérenne, qui à terme, en fin de vie, devra être remplacé et il y a lieu d'indiquer sur les plans que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci devront être restitué en bois et de teinte, entre le clair et le moyen (la teinte actuelle pouvant être à nouveau proposée);
  - Les modifications des baies en façade arrière, ne suscitent aucune objection;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Outre les impacts d'une utilisation de terrasse sur un promontoire, par rapport aux parcelles voisines, l'impact d'une telle profondeur, à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, réduit la possibilité pour une potentielle future construction, de ne pas se retrouver enclavée, considérant que la profondeur de sa parcelle est significativement moindre et encore plus proche de la zone Natura 2000;
  - Bien que cette terrasse ne comporte aucune servitude de vue par rapport au Code civil, en situant la terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne de gauche, l'impact d'une terrasse en hauteur constitue une perte d'intimité importante;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La zone de recul ne servant plus d'accès carrossable, il y a lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif au niveau de cette zone et de la clore par rapport à l'espace public;
  - Hormis la construction de la terrasse sur pilotis et l'éventuel impact sur l'arbre à proximité, la jardin reste inchangé;
  - Au regard de l'impact sur l'arbre existant, la construction de la terrasse, doit prendre toutes les précautions nécessaires ainsi que mettre en place tous les dispositifs afin de le préserver ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage pour un véhicule est supprimé, via la réduction de la surface au profit de l'aménagement d'un salon supplémentaire et le maintien d'une petite surface pour le stockage des vélos;
  - L'espace extérieur non bâti, ne pouvant en aucun cas servir de zone de parking extérieur, l'habitation ne comporte plus de garage, ce qui déroge au permis de lotir;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - L'isolation de la façade arrière ne suscite aucune objection et se conforme aux matériaux autorisés par le PPAS;
  - La pose du siding de ton vert foncé, comporte un matériau non conforme au permis de lotir;

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

- application de la prescription particulière 16.a14 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement inférieur à 20% volume bâti d'une construction existante dans la zone) :
  - la terrasse proposée a une profondeur de 4,40m, une largeur de 3,69m, ainsi que la liaison jusqu'au nouveau salon dans le volume de l'ancien garage;
  - la surface utile est de plus de 16m<sup>2</sup>, permettant une utilisation prolongée;
  - les impacts sont importants sur la zone Natura 2000 en terme de nuisances sonores et lumineuses, pour les besoins de la terrasse, une telle demande est difficilement acceptable et d'autant plus la forte proximité avec la zone Natura 2000 et l'effet promontoire d'une terrasse en hauteur et sur pilotis;
  - considérant qu'une terrasse de 11m<sup>2</sup> avec une profondeur réduite à 3m, est amplement suffisante afin de répondre au programme et aux besoins de disposer d'un espace extérieur directement accessible depuis les pièces de vie ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - Article 0.3 - Garage :
    - bien que des emplacement de parking soient disponibles en voirie, impacter l'espace public en rajoutant du parking, n'est pas souhaitable;
    - en effet, la zone d'accès carrossable vers le garage, ne pouvant servir de parking extérieur, la parcelle ne comporte plus de garage, et cette situation est susceptible de participer à la surcharge en parking au sein de l'espace public;
    - cependant l'aménagement d'un espace de stockage des vélos, privilégie la mobilité douce;
    - considérant que la dérogation peut être acceptée, il y aura lieu de proposer une fermeture à l'alignement de type muret ou haie basse;
    - d'autre part, il pourrait éventuellement être envisagé de prolonger la construction jusqu'à l'alignement, dans le périmètre constructible du permis de lotir, afin de répondre au programme d'un espace de séjour supplémentaire et de conserver le garage conformément au permis de lotir et dans un esprit de limitation de la surcharge de parking en espace public;
  - Article 1.5 - Matériaux :
    - bien que dérogatoire, le matériau a permis d'isoler et protéger de la pluie l'une des façades exposées;
    - le « Siding » de teinte verte, s'intègre dans le contexte bâti environnant et la nature sans constituer de contraste majeur par rapport aux typologies environnantes ni grever l'harmonie globale et peut dès lors, être accepté;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse à 3m maximum ;
- Revoir la proposition suite à l'ajout d'un espace habitable supplémentaire (salon) en proposant soit :
  - d'aménager l'ancien accès carrossable en jardinet planté et clore la zone par rapport à l'alignement en prolongeant la haie, tout en maintenant un passage pour les vélos de maximum 1,20m;
  - de prolonger le volume existant vers l'alignement, dans le périmètre constructible du permis de lotir, afin de maintenir un garage;
- Indiquer sur les plans que lors d'un prochain remplacement des menuiseries en façade avant, ils devront être restitués en bois de teinte blanche ou vert-de-gris et dans des divisions cohérentes avec la typologie du bâtiment;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de profondeur de terrasse, matériaux de châssis et d'aménagement de zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle ne peut comporter aucun emplacement de parking extérieur, l'impact sur la Zone Natura 2000 doit être limité et que la façade doit être à terme restitué dans sa typologie originelle;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, articles n°0.3 garage, dans l'éventualité où celui-ci serait supprimé, et n°1.5 matériaux 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 06/11/2024**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-47612-2024 - Enquête n° 219/24**

**Situation : Avenue de l'Aulne 49**

**Objet : rénover et transformer un immeuble à appartements (comprenant 3 logements 1 chambre)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47612-2024 introduite en date du 14/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer un immeuble à appartements (comprenant 3 logements 1 chambre) sur le bien sis avenue de l'Aulne 49;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
    - 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
    - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
      - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
      - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence", en ce que la terrasse neuve dépasse de 223 cm le mitoyen le plus profond (à droite au n°47) et de 229 cm le mitoyen le moins profond (à gauche au n°51);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à la demande de permis d'urbanisme portant sur l'aménagement de terrasse et d'un pare-vue en façade arrière ayant un impact esthétique et un caractère intrusif vis-à-vis des parcelles voisines ainsi que des risques de nuisances sonores et visuelles:*
  - *hauteur du pare-vue (190 cm) situé à proximité immédiate des limites mitoyennes avec dégradation visuelle de l'environnement;*
  - *matérialité de la palissade non précisée / faible durabilité du dispositif / opacité de l'écran visuel - sans écran opaque, la terrasse projetée violerait les dispositions du Code civil en matière de vue intrusive sur les parcelles voisines;*
  - *aménagement de jardin résiduel (bande latérale de moins de 60 cm) et dégradation de la qualité végétale du site;*
  - *escalier d'accès au jardin (situé à moins de 190 cm de la limite mitoyenne) et amplification des risques de nuisances visuelles et sonores - si une paroi opaque était installée, elle aggraverait les nuisances visuelles pour les voisins;*
  - *terrasse et pare-vue en dérogation aux articles 4 et 6 du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) avec dépassement des limites des bâtiments voisins (désalignement visuel inesthétique et perturbant l'harmonie des façades arrière);*

## **DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II - article 3 (superficies minimales) du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - « § 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :
    - 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup>;
    - 2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup>;
    - 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup>;
    - 4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup>, et pour les autres chambres à coucher, 9 m<sup>2</sup>; » :
- En ce que les séjours présentent à chaque étage en façade arrière une superficie de 27,4 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> requis;
- Dérogation au Titre II - article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - « Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. » :
- En ce que les chambres présentent à chaque étage en façade avant une superficie nette éclairante de 4,3 m<sup>2</sup> au lieu des 4,72 m<sup>2</sup> requis;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/08/2024 : réception des compléments;

26/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/09/2024 et réceptionné le 16/10/2024;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement à caractère résidentiel et comporte des maisons unifamiliales ou des immeubles de logements multiples, de typologies et de gabarits différents;
- La parcelle cadastrale concernée par la demande est référencée section A, n°187 Z 7 pour une contenance selon titre de 2 a 60 ca;
- L'immeuble sis au n°49 et sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture plate;
- La maison de droite (n°47) présente un gabarit R + 2 + toiture à versants. Les niveaux des corniches aux numéros 49 et 47 sont identiques;
- La maison de gauche (n°51) présente un gabarit R + 1 + toiture à versants;
- Le permis d'urbanisme n°16-19312-1957 a autorisé en situation existante de droit pour le n°49 :
  - Au sous-sol (accès à rue à l'avant) : à gauche, l'entrée piétonne de l'immeuble donnant sur un vestibule menant à la cage d'escalier commune desservant les 3 logements aux étages et à droite, l'accès au garage donnant sur un dégagement menant au jardin situé à l'arrière et distribuant à gauche 3 caves privatives (chaufferie et charbon) et à droite 3 autres caves privatives (provisions). Le jardin est connecté au niveau du sous-sol (qui est situé en contrebas par rapport au niveau du jardin) au moyen d'un escalier extérieur situé en façade arrière;
  - Au rez-de-chaussée : logement n°1 : hall d'entrée, séjour en façade avant, salle de bains, vestiaire, WC séparé, chambre n°1 et cuisine en façade arrière;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : logement n°2 : hall d'entrée, séjour en façade avant, salle de bains, vestiaire, WC séparé, chambre n°1 et cuisine en façade arrière;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : logement n°3 : hall d'entrée, séjour en façade avant, salle de bains, vestiaire, WC séparé, chambre n°1 et cuisine en façade arrière;
  - Les 3 logements se superposant aux rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage sont identiques. A chaque étage en façade arrière, un balcon équipé d'un rangement extérieur est accessible depuis la cuisine;

- Les matériaux de parement en façade avant sont constitués de briques jaunes rustique (format romain), de pierre de France artificielle et de menuiseries extérieures en bois. La porte de garage en bois présente 6 panneaux verticaux;
- Une zone de recul de 5 mètres de profondeur grevée d'une servitude de non bâtir est établie le long de l'alignement de la voirie;
- o La situation existante de fait présente au n°49, concerné par la demande :
  - Au sous-sol (accès à rue à l'avant) : à gauche, l'entrée piétonne de l'immeuble donnant sur un vestibule menant à la cage d'escalier commune desservant les 3 logements aux étages et à droite, l'accès au garage donnant sur un dégagement distribuant 3 caves privatives et un local technique commun en façade arrière. Contrairement aux plans de la situation existante de droit, le jardin n'est pas connecté directement en situation existante de fait au niveau du sous-sol situé en contrebas du jardin;
  - Au rez-de-chaussée : logement n°1 : hall d'entrée, séjour (25,9 m<sup>2</sup>) en façade avant, salle de bains, vestiaire, WC séparé, chambre n°1 (13,6 m<sup>2</sup>) et cuisine en façade arrière. Le jardin est connecté à ce niveau (rez-de-chaussée) au moyen d'un escalier extérieur situé en façade arrière depuis le balcon;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : logement n°2 : hall d'entrée, séjour en façade avant, salle de bains, vestiaire, WC séparé, chambre n°1 et cuisine en façade arrière;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : logement n°3 : hall d'entrée, séjour en façade avant, salle de bains, vestiaire, WC séparé, chambre n°1 et cuisine en façade arrière;
  - Les 3 logements se superposant aux rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage sont identiques en situation de fait également. A chaque étage en façade arrière, un balcon équipé d'un rangement extérieur est accessible depuis la cuisine;
  - Les matériaux de parement en façade avant sont constitués de briques jaunes rustique, de pierre de France artificielle et de menuiseries extérieures en bois (de ton foncé aux étages) équipées de double vitrage. La porte d'entrée est en bois de ton blanc. La porte de garage existante (avec panneaux verticaux en bois) a été remplacée par une porte de garage basculante en aluminium de ton naturel sans autorisation préalable;
  - La façade arrière est recouverte d'un bardage en ardoises;
  - Le jardin situé à l'arrière est largement verdurisé et planté et sa surface est majoritairement perméable;
  - La zone de recul à l'avant est entièrement minéralisée;

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

- o La transformation des caves en partie arrière;
- o La rénovation et la transformation des appartements avec réaménagement de ceux-ci par l'inversion des zones « jour » (salon/salle-à-manger) / « nuit » (chambre) situées en façade avant/arrière et la réalisation d'interventions structurelles (ouverture dans murs porteurs) et non structurelles (cloisonnements);
- o La modification de baies en façade arrière (obturation de baies et suppression d'allèges);
- o La création d'une terrasse (surélevée du sol) de 15 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée (rez-de-jardin) par l'extension et le prolongement du balcon existant et la création d'un escalier latéral permettant l'accès au jardin;
- o La modification des accès aux balcons en façade arrière via le séjour (porte coulissante) et non plus via la cuisine;
- o La suppression des garde-corps existants en maçonnerie et leur remplacement par des garde-corps métalliques à barreaudage vertical;
- o La suppression des rangements extérieurs au droit des balcons en façade arrière;
- o L'isolation de la façade arrière;
- o L'isolation de la toiture et du plafond des sous-sols;
- o La suppression de deux cheminées en toiture;
- o La modification des installations techniques (chauffage et ventilation);
- o Le remplacement des menuiseries extérieures existantes en bois en façade avant par des menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite;
- o Le remplacement des menuiseries extérieures existantes en façade arrière par des menuiseries extérieures (châssis) en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite;
- o Le remplacement de la porte de garage existante (basculante en aluminium) par une porte de garage sectionnelle de ton gris anthracite;
- o La suppression du muret au droit de la zone de recul en façade avant par une zone plantée;

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

- Les plans de la situation projetée présentent :
  - Au sous-sol (accès à rue à l'avant) : à gauche, maintien de l'entrée piétonne de l'immeuble donnant sur un vestibule menant à la cage d'escalier commune desservant les 3 logements aux étages et à droite, maintien de l'accès au garage donnant sur un spacieux hall commun distribuant 3 caves privatives (cave n°01 de 4,9 m<sup>2</sup>, cave n°02 de 5,6 m<sup>2</sup> et cave n°03 de 5,7 m<sup>2</sup>);
  - Au rez-de-chaussée : logement n°1 : hall d'entrée, chambre n°1 et dressing (23,6 m<sup>2</sup>) en façade avant, salle de douche, WC séparé, salon / salle-à-manger et cuisine (27,4 m<sup>2</sup>) en façade arrière avec accès à une terrasse de 15 m<sup>2</sup>. Le jardin situé en contrebas de ± 124 centimètres par rapport au niveau de la terrasse neuve est connecté à celle-ci au moyen d'un escalier extérieur latéral présentant 7 hauteurs de marche. Cet escalier est situé à moins de 190 centimètres de la limite mitoyenne de droite);
  - Au 1<sup>er</sup> étage : logement n°2 : hall d'entrée, chambre n°1 et dressing (23,6 m<sup>2</sup>) en façade avant, salle de douche, WC séparé, salon / salle-à-manger et cuisine (27,4 m<sup>2</sup>) en façade arrière avec accès à un balcon de 3,2 m<sup>2</sup>;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : logement n°3 : hall d'entrée, chambre n°1 et dressing (23,6 m<sup>2</sup>) en façade avant, salle de douche, WC séparé, salon / salle-à-manger et cuisine (27,4 m<sup>2</sup>) en façade arrière avec accès à un balcon de 3,2 m<sup>2</sup>;
  - Les 3 logements se superposant aux rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage sont identiques en situation projetée également (hormis pour la terrasse (15 m<sup>2</sup>) liée au logement du rez-de-chaussée qui diffère de la configuration des étages qui sont eux équipés de balcon (3,2 m<sup>2</sup>));
  - Les matériaux de parement en façade avant sont constitués de briques jaunes rustique (inchangé), de pierre de France artificielle (inchangé) et de menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée de l'immeuble) en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite. La porte de garage sera de type sectionnelle de ton gris anthracite également;
  - La façade arrière est recouverte d'un crépis de ton gris sur isolant et est équipée de menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite. Les balcons et la terrasse sont munis de garde-corps en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite;
  - Une palissade en bois (d'une hauteur de 190 centimètres à partir du sol de la terrasse) est prévue au droit de la terrasse située au rez-de-chaussée vers le mitoyen de gauche situé au n°51;
  - Le jardin situé à l'arrière est maintenu en conservant son aspect largement verdurisé et planté dont la surface est majoritairement perméable;
  - La zone de recul à l'avant est modifiée par l'ajout d'une zone plantée prévue entre l'accès piéton à droite de l'immeuble et l'accès carrossable menant au garage (dont le niveau est situé légèrement en contrebas de celui du niveau de la voirie);

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

- en matière de programme :
  - le programme des 3 logements (une chambre) reste inchangé et ne suscite pas de remarque;
  - l'inversion des zones « jour » (salon / salle-à-manger) situées initialement en façade avant et des zones « nuit » (chambre) qui étaient situées à l'arrière permet une amélioration des conditions d'habitabilité et un confort de vie augmenté par la réorganisation des espaces. En situation existante le séjour (25,9 m<sup>2</sup>) était situé à l'opposé de la cuisine (7,6 m<sup>2</sup>). La zone salon / salle-à-manger / cuisine se développe maintenant en situation projetée en un seul tenant (27,4 m<sup>2</sup>) en façade arrière et bénéficie d'un accès direct à une terrasse et au jardin pour le logement n°1 située au rez-de-chaussée ou à un balcon pour les logements n°2 et 3 situés aux 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage. La modification des accès aux espaces extérieurs situés en façade arrière est prévue en situation projetée via une porte coulissante depuis le séjour et non plus via la cuisine, ce qui permet une utilisation plus aisée et confortable de ceux-ci;
  - les 3 logements disposent tous d'une vue dégagée vers le jardin notamment grâce à la suppression des garde-corps en maçonnerie et leur remplacement par des garde-corps métalliques à barreaudage vertical laissant passer la lumière. Les transformations permettent pour chaque logement de disposer d'une chambre spacieuse de 23,6 m<sup>2</sup> (intégrant un dressing) en situation projetée (contre 13,6 m<sup>2</sup> en situation existante de fait);
  - la transformation des caves en partie arrière permet le maintien de 3 caves privatives spacieuses;

- en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :
  - la palissade en bois (brise-vue) prévue au droit de la terrasse située au rez-de-chaussée vers le mitoyen de gauche situé au n°51 (d'une hauteur de 190 centimètres par rapport au niveau fini du sol de la terrasse) qui est proposée constitue une solution peu pérenne;
  - l'escalier extérieur latéral permettant de connecter la terrasse neuve du rez-de-chaussée au jardin situé en contrebas est considéré comme une construction. Il est situé à moins de 190 centimètres de la limite mitoyenne de droite ( $\pm 100$  centimètres) et ne respecte donc pas les dispositions du Code civil à cet égard et qu'il y a lieu de s'y conformer;
  - le remplacement des menuiseries extérieures existantes en bois en façade avant par des menuiseries extérieures (châssis et porte d'entrée) en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite peut s'envisager étant donné que le bien ne présente aucun caractère patrimonial ne nécessitant le maintien de menuiseries en bois;
  - le remplacement de la porte de garage existante (basculante en aluminium) par une porte de garage sectionnelle de ton gris anthracite ne suscite pas de remarque;
  - la suppression de deux cheminées en toiture ne suscite pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin situé à l'arrière est maintenu en conservant son aspect largement verdurisé et planté dont la surface est majoritairement perméable. La terrasse neuve est réalisée en structure bois et est surélevée, celle-ci ne diminue donc pas sensiblement la surface de la zone perméable;
  - la bande latérale maintenue et laissée libre sur une largeur de moins de 60 cm vers le mitoyen de gauche ne répond pas au bon aménagement des lieux. Cet espace devrait garantir un entretien et accès aisé;
  - la zone de recul à l'avant modifiée par l'ajout d'une zone plantée entre l'accès piéton à droite de l'immeuble et l'accès carrossable menant au garage permet d'agrémenter cette zone qui était initialement entièrement minéralisée et imperméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bien se situe en zone d'accessibilité de type C;
  - le garage existant est maintenu au sein de l'immeuble et ne suscite pas de remarque;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande est muette quant à la gestion des eaux de pluie et d'égouttage. Les plans de la situation projetée ne fournissent aucune information à ce sujet;
  - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m<sup>2</sup> ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de considérations énergétiques et d'installations techniques :
  - l'isolation de la façade arrière ainsi que l'isolation de la toiture et du plafond des sous-sols est une démarche à encourager et ne suscite pas de remarque;
  - la modification des installations techniques (chauffage et ventilation) telle qu'envisagée n'est pas soumise à demande de permis d'urbanisme et ne suscite pas de remarque;

**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, dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
  - 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
  - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
    - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
    - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que la terrasse neuve dépasse de 223 cm le mitoyen le plus profond (à droite au n°47) et de 229 cm le mitoyen le moins profond (à gauche au n°51). La dérogation à la profondeur pourrait éventuellement être envisagée mais en revoyant les proportions de la terrasse, la proposition actuelle ne répondant pas au bon aménagement des lieux;

**Considérant qu'au regard des motifs soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 3 (superficies minimales) du Titre II du RRU qui prescrit « § 1. Sans préjudice du § 2, tout logement dans un immeuble neuf respecte les superficies minimales de plancher nettes suivantes :  
1° pour la pièce principale de séjour, 20 m<sup>2</sup>;  
2° pour la cuisine, 8 m<sup>2</sup>;  
3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m<sup>2</sup>;  
4° pour la première chambre à coucher, 14 m<sup>2</sup>, et pour les autres chambres à coucher, 9 m<sup>2</sup>; » en ce que les séjours présentent à chaque étage en façade arrière une superficie de 27,4 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup> requis. Le déficit étant minime, la dérogation peut être envisageable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU qui prescrit « Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. » en ce que les chambres présentent à chaque étage en façade avant une superficie nette éclairante de 4,3 m<sup>2</sup> au lieu des 4,72 m<sup>2</sup> requis. Le déficit étant minime, la dérogation peut être envisageable;

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

- respecter pour la terrasse projetée au rez-de-chaussée un recul latéral de 190 centimètres vis-à-vis du mitoyen de gauche sis au n°51 et de 190 centimètres vis-à-vis du mitoyen de droite sis au n°47 en intégrant à la terrasse l'escalier extérieur menant vers le jardin afin de se conformer aux dispositions du Code Civil ou en fournissant la preuve d'un acte notarié établissant un accord officiel quant à l'octroi d'une servitude de vue vers le n°51 et / ou vers le n°47;
- limiter la profondeur de la terrasse à une profondeur maximum par rapport à l'alignement du mitoyen le plus profond sis au n°47 tel que proposé (et pas au-delà, à savoir maximum 223 centimètres);
- ne pas implanter de brise-vue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifier les dimensions et la configuration de la terrasse projetée prévue au rez-de-chaussée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dispositions du Code Civil se doivent d'être respectées;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I article n°4 et Titre II articles n°3 et n°10 - 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 06/11/2024**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-47625-2024 - Enquête n° 209/24**

**Situation : Avenue Alphonse XIII 7**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale en habitat partagé pour personnes âgées et personnes porteuses d'un handicap léger**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47625-2024 introduite en date du 21/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale en habitat partagé pour personnes âgées et personnes porteuses d'un handicap léger sur le bien sis avenue Alphonse XIII 7;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/07/2024 : réception des compléments;

16/09/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

20/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 20/09/2024, et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/09/2024 ;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, bâti en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement
- Dans ce quartier, l'avenue effectue la transition de fonctions avec la chaussée de Waterloo, axe structurant de la Commune d'Uccle;

- L'immeuble n°7 sur lequel porte la demande, est une maison unifamiliale, construction issue du permis d'urbanisme n° 16-15042-1950. La maison présente un gabarit rez surélevé + 2 + toiture à versants. Elle est construite sur la limite parcellaire de gauche et est accessible par la droite de la parcelle. La parcelle mitoyenne de gauche a depuis été jointe à celle faisant l'objet de la demande, laissant apparaître un pignon aveugle quelque peu incongru au centre du terrain. Le bien ne présente pas de particularités patrimoniales ou architecturales;
- Le bâti environnant est plutôt hétéroclite;
- La maison de droite (n°5) est un immeuble de logements multiples;
- La maison de gauche (n°15-17) est une habitation jumelée plus contemporaine, issue du permis d'urbanisme n° 16-34481-2000;
- Le couvert végétal est assez dense en pourtour de parcelle et laisse apparaître une zone dégagée et engazonnée sur la gauche de la maison;
- Le relief est légèrement descendant depuis la rue vers l'arrière de la parcelle, suivant le relief de la chaussée de Waterloo;

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

- Le projet concerne la transformation d'une maison unifamiliale en habitat partagé pour personnes âgées et personnes porteuses d'un handicap léger;
- En situation existante, la typologie de la maison est une demi-maison dont la « jumelle » n'a jamais été construite. Elle ne présente pas d'intérêt architectural;
- Le projet vise sur cette base à créer une volumétrie contemporaine en démolissant la toiture à 3 pans, en retravaillant la volumétrie par un enduit blanc sobre, avec des balcons en longueur faisant référence à l'architecture moderniste, style « paquebot » tout en conservant une échelle unifamiliale cohérente avec ce lieu de coliving et le projet social lié;
- Les annexes existantes au rez-de-chaussée arrière sont démolies offrant ainsi un meilleur éclairage naturel des espaces et une plus grande ouverture sur le jardin. Une partie est adaptée en terrasse et le reste est conservé comme cour anglaise pour les pièces situées en caves;
- En termes d'organisation :
  - Le rez-de-chaussée de la maison existante est aménagé en séjour partagé. Une terrasse est créée côté rue afin de profiter du sud en étant au même niveau que le séjour (personnes à mobilité réduite);
  - Une extension est créée sur le terrain actuellement vide afin d'ajouter 2 chambres au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage;
  - La toiture est également remplacée par un volume toit plat destiné à un occupant;
  - Le projet compte ainsi 5 chambres sur 3 niveaux, un séjour au rez-de-chaussée et des pièces multifonctionnelles en cave semi-enterrée qui donnent sur la cour anglaise;
  - Les chambres sont accessibles PMR, elles disposent chacune de leur propre sanitaire;
  - Un ascenseur est greffé à la cage d'escalier existante pour donner un accès PMR à tous les étages. Cet ascenseur est également accessible au niveau du terrain naturel situé un demi-niveau sous le rez-de-chaussée;
  - Chaque chambre dispose d'un petit espace extérieur propre;
  - Un car-port 2 voitures est créé à proximité du nouvel ascenseur;
- La profondeur totale du bâtiment est ainsi réduite par rapport à la situation existante;
- La surface imperméabilisée est augmentée mais reste dans une proportion cohérente par rapport à la dimension du terrain;
- Des toitures vertes sont prévues sur toutes les toitures plates non aménagées en terrasse;
- Explication du projet social :
  - Le projet est de créer de petits espaces de vie au sein d'une même habitation pour des personnes légèrement handicapées, autonomes, jeunes adultes et des personnes âgées, isolées, autonomes;
  - Il serait prévu 5 "studios" avec salle de douche privative, kitchenette, petit coin salon où chacun a son chez soi, et des espaces (salon, salle à manger, cuisine, buanderie) de lieux de vie commune où partager repas, discussions, jeux ... des activités à faire en commun;
  - Les personnes souffrant d'un handicap sont souvent désocialisées, ou ont beaucoup de mal à s'insérer dans notre société. Créer une synergie avec des personnes âgées, parfois isolée ou simplement bienveillantes en recherche d'un projet auquel elles pourraient adhérer, donne également à ces personnes handicapées une énergie nouvelle, les valorise et permet très souvent d'améliorer leurs troubles;

- Ce projet est mené par les propriétaires également pour leur fille Sophia qui a cherché, pendant de nombreuses années, ce qui pourrait lui permettre de s'épanouir. Après une scolarité difficile, elle s'est dirigée vers les enfants, mais trop de responsabilités et de jugements l'ont découragée. Elle a alors été orientée vers des associations d'aide aux personnes âgées, cela a transformé sa vie: Aider et participer aux activités dans une maison de retraite, accompagner pour une promenade, faire de petites courses, discuter ... Être toujours accueillie avec un sourire, sollicitée pour aider les autres, partager sa joie de vivre. Ceci a constitué un changement de vie radical que le projet pourrait offrir à tous ceux que le bâtiment pourra accueillir;
- Le projet permettra également d'assurer une pérennité lorsque les "pensionnaires" deviendront eux aussi âgés et pourront être accompagné par de jeunes adultes;
- L'organisation de cette habitation intergénérationnelle sera chapeautée par la société familiale, tant pour son bon fonctionnement que pour l'organisation de sorties ou d'activités;

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

- Le projet propose de transformer de façon assez radicale la maison en l'inscrivant dans une lecture contemporaine et amorçant une démarche respectueuse des principes de développement durable;
- Le projet propose de modifier l'usage de la maison unifamiliale et y propose un projet à finalité sociale, ce qui est soutenir;

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

- en matière de programme :
  - la maison unifamiliale sera transformée en 5 studios bénéficiant d'espaces communs aux propositions généreuses, le tout accessible aux personnes à mobilité réduite;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet d'extension s'implante parallèlement à la voirie. Il propose un gabarit rez bas + 2 + étage en recul couvert par une toiture plate, dans le respect des gabarits environnants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements paysagers existants sont conservés et renforcés;
  - le projet de car-port entraîne l'abattage d'un arbre à haute tige ;
  - la plupart des toitures plates sont aménagées en terrasses ou verdurisées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet propose l'aménagement de 2 emplacements de stationnement pour voitures sous forme de car-port afin de ne pas alourdir l'architecture du projet. Cependant, ce car-port est peu intégré à l'ensemble du projet et tend à appauvrir la lecture de l'ensemble de ce projet ambitieux ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le demande est peu explicite quant à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, compte tenu de l'ampleur des travaux d'extension. Il s'indique de tendre vers le 0 rejet dans le réseau d'égouttage ;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - le projet propose la transformation radicale de la maison, l'inscrivant dans une période d'intervention contemporaine, et accentuant les registres horizontaux;
  - les volumes sont articulés autour du noyau de circulation et sont animés par des terrasses périphériques;
  - le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier;
  - le projet tire parti de la configuration de la parcelle et de son potentiel bâtissable, et ce sans nécessiter d'abattage d'arbres à haute tige;
  - la typologie d'un habitat en ordre ouvert et implanté dans un cadre de verdure est préservée;

**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 la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La maison unifamiliale sera transformée en un habitat partagé de sorte à permettre des modes d'habiter différents et inclusifs;
  - La superficie bâtie liée au logement est sensiblement augmentée;
  - Le projet ne compromet pas la restitution d'une vaste maison unifamiliale;

- Les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS sont dès lors rencontrés;

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

- Proposer une alternative de stationnement pour véhicules davantage intégrée à la typologie du bâtiment transformé, et en privilégiant un garage fermé ;
- Présenter le plan de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, en veillant à tendre vers le 0 rejet vers le réseau d'égouttage public ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de la maison peut s'envisager moyennant une réflexion plus intégrée de son socle ;
- d'être accessoires en ce que les modifications seront mineures et principalement paysagères ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT - 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 06/11/2024**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-47635-2024 - Enquête n° 205/24**

**Situation : Rue du Coq 7**

**Objet : démolir les annexes existantes et reconstruire une nouvelle annexe avec toiture plate végétalisée, construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47635-2024 introduite en date du 27/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir les annexes existantes et reconstruire une nouvelle annexe avec toiture plate végétalisée, construire une lucarne sur le pan arrière de la toiture, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la façade arrière et la toiture par l'extérieur sur le bien sis rue du Coq 7;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la profondeur est dépassée au niveau du 2<sup>e</sup> étage, suite à l'isolation;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la hauteur est dépassée en toiture, suite à l'isolation, par rapport aux toitures existantes des deux maisons mitoyennes;
  - non-respect de l'article n°6 - lucarne qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la largeur de la lucarne dépasse cette mesure;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *extension au rez-de-chaussée, trop importante et haute, avec risque de perte d'ensoleillement;*
- *demande de réduction du gabarit et de la profondeur;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/06/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/07/2024 : réception des compléments;

02/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : 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 essentiellement résidentiel mais comporte également un équipement, le CPAS d'Uccle, ainsi que l'Eglise du Précieux sang;
- Ce tronçon de la rue du Coq, à proximité de la rue du Château d'Eau, comporte des petites maisons de type ouvrières, datant d'une ancienne urbanisation du début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- Cette maison du début du XX<sup>ème</sup> siècle a subi diverses modifications dont des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1314-1924, le déplacement de la porte d'entrée, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1588-1925, annexes et exhaussements suite aux octroi des permis d'urbanisme n° 16-6237-1931 et n° 16-28833-1981;
- Les châssis des fenêtres et de la porte d'entrée ont été remplacés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, à l'instar de plusieurs habitations à proximité. Cependant un matériau de bois à été conservé et de ton brun;
- La façade avant comporte un cimentage de teinte blanche, avec un calepinage de pierres et le soubassement comporte également un cimentage de ton gris moyen;
- Les deux maisons mitoyennes, de même hauteur et gabarit sont également en infraction en ce qui concerne les menuiseries;
- Les corps principaux de bâtisses de ces deux maisons, sont de même profondeur et comportent également des annexes. Au n° 5, l'annexe au rez-de-chaussée, comporte une toiture en pente en tuiles de ton rouge et au n° 9, une profonde annexe sur deux niveaux;
- Le jardin comporte en fond de parcelle, un abri avec toiture en pente;
- Le solde, entre cet abri et la terrasses est en pleine terre et végétalisé;

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

- La démolition de l'annexes existante et la reconstruction d'une nouvelle annexe avec une toiture plate végétalisée de type extensive et un recouvrement des façades en bardage bois ajouré vertical;
- La construction d'une lucarne sur le pan arrière de la toiture;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur et restitution d'un recouvrement en tuiles de ton rouge;
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries (porte d'entrée et châssis) par des menuiseries en aluminium de teinte anthracite;
- La pose de panneaux solaires sur le pan avant de la toiture;

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

- Le programme prévoit de rénover une habitation unifamiliale et d'en améliorer les performances énergétiques;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - la nouvelle annexe, plus profonde, permet l'aménagement d'un séjour davantage confortable et dont les dimensions permettent un aménagement plus optimal;
  - par ailleurs, les nouvelles baies vitrées, permettent une meilleure pénétration de la lumière naturelle, et plus profondément au sein des pièces habitables;
  - la construction de la lucarne, sur une partie de l'ancienne terrasse dans le volume de la toiture, permet l'aménagement d'un petit bureau privatif en plus de la chambre parentale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la profondeur n'est dérogée qu'au niveau du 2<sup>ème</sup> étage, en raison de l'isolation de la façade arrière par l'extérieur;
  - au niveau de la toiture, l'isolation induit une dérogation, en dépassant la hauteur des toitures des deux maisons mitoyennes;
  - la largeur de la lucarne dépasse également les 2/3 de la largeur de la façade arrière;
  - la nouvelle annexe au rez-de-chaussée, reste comprise dans la profondeur et hauteur de l'annexe sur deux niveaux, du bien mitoyen de gauche, en respectant le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la hauteur et la profondeur;

- la toiture plate de la nouvelle annexe est traitée en toiture végétalisée de type extensif et n'est pas accessible, hormis pour l'entretien;
- en ce qui concerne la hauteur de cette nouvelle annexe, le rehaussement induit une héberge de 2,80m de long et triangulaire avec une hauteur maximale de 91,2cm;
- au regard de l'implantation des parcelles, la rehausse triangulaire, n'aura qu'un léger impact d'ombrage en toute fin d'après-midi, sur une petite portion en about de la toiture en pente de l'annexe du n°5;
- considérant la conformité au Règlement Régional d'Urbanisme par rapport à l'article 6 en matière de hauteur de toiture ainsi que le faible impact sur l'éclairage du voisin mitoyen situé au Nord Nord Est, la demande est acceptable mais pourrait être légèrement diminuée afin de davantage limiter l'éventuel impact;
- une diminution, induit également une réduction de l'apport en éclairage qui peut être compensé par l'ajout d'un lanterneau au niveau de la toiture plate de l'annexe ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse, au niveau du jardin, est réaménagée afin d'offrir davantage de zone en pleine terre;
  - elle comporte une profondeur de 2,57m et surface totale d'environ 10m<sup>2</sup> et diminuant l'imperméabilisation totale de 1m<sup>2</sup>;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie de 4,5m<sup>3</sup> est conservée et les raccordements sont revus afin de récupérer une partie des eaux pluviales pour des besoins sanitaires;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - des panneaux solaires sont posés au niveau du pan avant de la toiture principale;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - le profil est uniquement dépassé au 2<sup>ème</sup> étage, suite à l'isolation de la façade arrière;
  - au regard des objectifs actuels d'amélioration des performances énergétiques, la demande est acceptable;
  - d'autant plus qu'il est à considérer, qu'à terme, les biens mitoyens seront également isolés, et que l'alignement des corps principaux des bâtiments sera restitué;
  - il en va de même pour l'isolation de la toiture par l'extérieur et le léger dépassement induit;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
  - la situation projetée d'une nouvelle lucarne, clarifie le langage et la proportionnalité entre la façade et la toiture, par rapport à la situation existante, d'une lucarne en plus d'une terrasse rentrante dans le volume de la toiture;
  - bien que dépassant la largeur autorisée d'environ 70cm, cette largeur est cohérente avec le programme des combles et s'aligne visuellement sur les fenêtres du 1<sup>er</sup> étage;
  - il est également à noter, que cette lucarne est située en façade arrière et non visible depuis l'espace public et qu'elle n'a aucun impact sur l'ensoleillement ou la perte d'intimité ou de vue dégagée pour les biens mitoyens;

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

- La maison faisant partie d'une ancienne urbanisation de petites maisons ouvrières, il y a lieu d'en conserver les caractéristiques et typologie et maintenir, au moins en façade avant des menuiseries en bois de ton clair ou naturel;
- Considérant l'infraction des biens mitoyens, concernant le remplacement des menuiseries avec pertes de la typologie originelle, et qu'à terme, il leur sera demandé d'également restituer un matériau en bois et dans les divisions originelles, il ne peut être admis que ces infractions deviennent la situation de droit;

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

- Réduire la hauteur de l'annexe, en alignant le niveau fini de la sous-face, au niveau fini de la poutre et réduire la hauteur du complexe en conséquence ;

- Restituer la situation de droit, en façade avant, des châssis et de la porte d'entrée en bois de ton clair ou naturel et dans le respect du cintrage de la baie de la porte d'entrée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de hauteur d'annexe et de traitement de menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact pour les voisins doit être limité au maximum et en ce que la typologie de ces maisons anciennes doit être restituée ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2024**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45004-2019 - Enquête n° 211/24**

**Situation : Rue Edith Cavell 32**

**Objet : régulariser les démolitions en vue de la reconstruction d'une partie du Bloc B dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16/PFD/646036 et suite au PV d'infraction dressé le 18/10/2019 - projet portant sur la reconstruction de 1304m<sup>2</sup> de superficie affectée au logement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45004-2019 introduite en date du 22/11/2019;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser les démolitions en vue de la reconstruction d'une partie du Bloc B dans le cadre de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16/PFD/646036 et suite au PV d'infraction dressé le 18/10/2019 - projet portant sur la reconstruction de 1304m<sup>2</sup> de superficie affectée au logement sur le bien sis rue Edith Cavell 32 (ex 12 - 22);

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

**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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques 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 :

- o 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 :
  - o non-respect de l'article n° 5 - Hauteur de la façade avant, qui prescrit : « *La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. ...* », en ce que, la hauteur de la façade avant culmine à +5091 alors que le niveau de référence de la maison voisine n° 2 rue Edith Cavell est de +2602;
  - o non-respect de l'article n° 6 - Toiture qui prescrit : « *La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut.* », en ce que la hauteur de la toiture du bâtiment B culmine à +5285 alors que le niveau de référence de toiture plate de la maison voisine n° 2 rue Edith Cavell est de +2602;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Retour sur l'organisation des mesures particulières de publicité et de l'accès aux documents;

- *Retour sur la genèse du projet et particulièrement sur les démolitions effectuées non conformément au permis d'urbanisme obtenu;*
- *Retour sur l'erreur de procédure d'instruction de la demande de permis d'urbanisme de régularisation non soumise aux Mesures Particulières de Publicité en raison de dérogations au Titre I du RRU en matière de gabarit;*
- *Retour sur le recours au Conseil d'Etat introduit par un riverain à l'encontre du permis d'urbanisme de régularisation, et annulation du permis le 31/05/2024 en raison qu'« il s'agit d'une nouvelle modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et les dérogations au RRU qui avaient été obtenues dans le cadre d'un projet différent sont devenues caduques. »;*
- *Le demandeur a fait un choix menant au fait accompli d'un immeuble en infraction;*
- *La demande de permis d'urbanisme de régularisation vise à régulariser les travaux exécutés, sans proposer de modifications de gabarit, ni de façade, ni autre aménagement du quartier. Le gabarit préexistant de l'hôpital présentait un aspect assez brutal, qui s'imposait sans nuance dans les perspectives des rues adjacentes, dont la rue du Pacifique, mais également dans les vues et perspectives à plus grande échelle, depuis les rues Marie Depage, Edith Cavell et Vanderkindere. Le projet de reconstruction présente les mêmes aspects;*
- *Le permis étant annulé par le Conseil d'Etat, c'est bien la reconstruction de la travée, des façades et de ses balcons qu'il faut apprécier au regard du bon aménagement des lieux;*
- *La tour reconstruite est fortement visible par les piétons et les riverains dans l'axe des voiries environnantes;*
- *Sans nuance, la reconstruction de la travée de façade sur toute la longueur, largeur et hauteur de la tour et l'ajout des balcons augmentant sur 2.30 mètres de profondeur la volumétrie de la tour soit une largeur additionnelle de près de 8 mètres (2.30 + 5,64);*
- *Les dérogations au Titre I du RRU sont à refuser car les constructions alentours ne sont pas anormalement faibles, tout le quartier présente une moyenne de hauteur de R+3+T. de plus, la reconstruction des 5 étages de la première travée n'est 'acceptable' par le RRU que sur 3m de haut, la suite est en forte dérogation. Le raccord harmonieux entre les constructions de hauteurs différentes n'y est pas;*
- *Le gabarit de l'immeuble principal engendre des pertes d'ensoleillement envers des habitations et jardins environnants;*
- *La reconstruction e plus de 1000m<sup>2</sup> de superficie affectée au logement engendre des charges d'urbanisme qui devraient être affectées aux aménagements paysagers de voiries;*

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

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

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

22/11/2019 : dépôt de la demande;

06/01/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/02/2019 : réception des compléments;

09/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

07/04/2020 : avis du Collège des Bourgmestres et Echevins et décision de statuer sur la délivrance du permis d'urbanisme;

16/04/2020 : notification du permis d'urbanisme;

31/05/2024 : arrêt du conseil d'Etat n°259.971 annulant le permis d'urbanisme délivré le 07/04/2020 par le Collège des Bourgmestres et Echevins, et au motif que la demande n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité et au fonctionnaire délégué; La procédure devait être reprise au stade du dépôt de dossier introduit le 22/11/2019;

10/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/07/2024 : réception des compléments;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

02/09/2024 au 16/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/10/2024 au 21/10/2024 : seconde enquête publique sur la demande telle qu'introduite suite à l'annulation de la première enquête;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 30/09/2024 et joint à la demande;

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

Considérant le permis d'urbanisme octroyé le 06/11/ 2018 par le fonctionnaire délégué (réf. 16/PFD/646036) et tendant à changer la destination et transformer un hôpital :

- Bloc A : démolir le bâtiment existant et reconstruire 16 logements et un rez-de-chaussée commercial + bureaux;
- **Bloc B : transformer le bâtiment existant et changer la destination des lieux en 77 logements, avec rez-de-chaussée commercial;**

- Blocs C, D, E : Démolir un immeuble existant sis rue Marie Depage et ses annexes et construire un ensemble de trois bâtiments de logements (C : 18 appartements; D : 18 appartements et E : 15 appartements).
- Créer un jardin en intérieur d'îlot;

Considérant que le permis octroyé en 2018 prévoit la construction de 144 appartements, répartis dans les bâtiments A, B, C, D et E, avec rez-de-chaussée mixte côté rue Edith Cavell, et de 199 emplacements de parking en sous-sol;

Considérant en outre que plusieurs logements ont été réunis au sein des immeubles B, C et D suite à des permis d'urbanisme modificatifs, portant le nombre d'unités à 137 au lieu de 144, ce qui a contribué favorablement à la dédensification du nombre de logements, mais également à en améliorer les qualités d'habitabilité;

Considérant que, suite à la mise en œuvre de ce permis d'urbanisme, à la mise à nu du bâtiment et à l'analyse technique des structures existantes, le programme et l'ampleur des démolitions a été adapté pour les raisons détaillées dans la « Note explicative en vue d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation » datée du 21/11/2019 et dans le complément de note explicative intitulé « Dérogation au RRU - Justification » déposée le 08/07/2024; que :

- Ces démolitions non autorisées ont principalement concerné, aux niveaux +5 à +9, du bloc B, côté Edith Cavell, la première rangée de colonnes, une partie de la deuxième rangée et les dalles situées entre ces deux rangées (le remplacement des poutres soutenues par ces colonnes et soutenant ces dalles étant, lui, autorisé par le permis de 2018); que c'est la démolition de ces colonnes et dalles qui a justifié l'annulation du permis d'urbanisme de régularisation par le Conseil d'Etat, en raison de l'implication de cette démolition sur l'appréciation du projet par les riverains (dans le cadre de l'enquête publique) et par le fonctionnaire délégué (dans le cadre de l'appréciation des dérogations au titre 1<sup>er</sup> du RRU);
- Du côté de la rue Marie Depage, du rez-de-chaussée jusqu'au niveau +4 du bloc B, du côté « mitoyen » à la construction voisine dont le permis de 2018 a autorisé la démolition, la découverte, en cours de travaux, d'un porte-à-faux au niveau de la mitoyenneté a conduit à démolir les dalles jusqu'à la rangée de colonnes la plus proche, pour les reconstruire ensuite; que cette démolition-reconstruction, contrairement à celle décrite au tiret précédent, est sans incidence sur l'appréciation des dérogations au RRU que présente le projet;
- En sous-sol, diverses parties de la structure existante ont dû être démolies pour les besoins du chantier (notamment pour permettre l'installation de la grue-tour nécessaire à la réalisation du chantier); qu'il s'agit d'intervention mineures, sans aucune incidence notable sur une quelconque caractéristique du projet;
- Toutes les autres démolitions dont la régularisation est demandée s'expliquent par la découverte, pendant les travaux, d'une situation existante différente de ce qui avait été établi sur la base des informations disponibles; que ces démolitions ont eu pour objectif de mettre la situation projetée en concordance avec ce que décrit le permis d'urbanisme de 2018;

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

- o En ce qui concerne l'inscription du site dans son contexte urbain :
  - o Situé au nord du territoire de la commune d'Uccle, le projet se situe à quasi-équidistance entre le rond-point Churchill et la place Guy d'Arezzo;
  - o Le site fait partie des repères visuels et nœuds urbains du quartier;
  - o Le site se trouve à proximité directe d'axes principaux du territoire communal, et notamment la rue Vanderkindere (artère commerçante), l'avenue Winston Churchill (voirie principale et régionale) et l'avenue Molière (grandes avenues aux alignements d'arbres à l'échelle paysagère caractéristiques de leur époque d'urbanisation), la chaussée de Waterloo et l'avenue Brugmann;
  - o Le tissu urbain environnant se caractérise par des îlots d'habitations privées relativement grands, avec des contours bâtis et des intérieurs d'îlots verts et au couvert végétal significatif;
  - o A l'inverse, l'îlot faisant l'objet de la demande est de surface relativement restreinte et principalement minéralisé du fait de son utilisation historique comme zone de livraison et de stockage de l'hôpital, en dessous de laquelle les sous-sols occupaient parfois sur plusieurs niveaux, pratiquement l'entièreté de la parcelle;

- En ce qui concerne l'inscription du site dans l'îlot :
  - Le site, historiquement occupé par l'hôpital, occupe pratiquement à lui seul un îlot urbain, qui s'inscrit dans un tissu bâti assez dense;
  - Le bâti du tissu urbain environnant s'élève à des hauteurs plus ou moins constantes (R + 2 + toitures à versants, en moyenne) le long des rues avoisinantes, mais s'élève davantage à l'approche de l'avenue Winston Churchill et de la place Charles Graux pour atteindre parfois un gabarit de « rez-de-chaussée + 10 étages »;
  - À proximité directe du site, le tissu urbain environnant s'élève de manière générale entre des niveaux « rez + 2 » et « rez + 5 ». Les toitures sont tantôt à versants, tantôt plates;
  - Les constructions environnantes sont principalement à destination résidentielle et réparties en immeubles à appartements, maisons traditionnelles comportant quelques logements ou unifamiliales;
  - Quelques rez-de-chaussée, surtout le long de la rue Vanderkindere, abritent des commerces de proximité;
  - Jusqu'à la mise en œuvre du permis de 2018, le site était constitué de 2 bâtiments, repris ci-après I et II, situés le long de la rue Edith Cavell, de la rue Marie Depage, de la rue Général Lotz et de la rue Vanderkindere;
  - La répartition des bâtiments se faisait comme suit :
    - Bâtiment I (hôpital) : R + 3 + 1 étage en recul (socle rue Edith Cavell) + 5 étages en second recul + 2 étages en troisième recul (ce bâtiment I constituant le volume principal de l'hôpital);
    - Bâtiment II : R + 4 + 1 étage en recul (hôpital rue Marie Depage);
  - L'îlot est relativement fermé et comporte peu d'accès;
  - Le gabarit de l'hôpital, conservé pour l'essentiel par le projet autorisé en 2018, émerge dans le paysage du quartier, où il constitue un repère urbain important, mais qui n'est perceptible qu'à courte distance en raison, principalement, du second des trois reculs évoqués ci-dessus ainsi que de la relative étroitesse des rues avoisinantes et des fronts de bâtisse continus que celles-ci présentent;
  - Par leur implantation à alignement, le rez et les premiers niveaux des anciens bâtiments I et II décrits ci-dessus, conservés par le projet autorisé en 2018, constituent l'élément le plus structurant dans le paysage urbain, particulièrement dans celui de la rue Edith Cavell;
  - S'agissant de la partie en retrait, à partir du +5, le traitement architectural autorisé en 2018 a permis de donner aux façades une expression moins monolithique, grâce notamment aux terrasses des logements, à la variation dans les tailles des fenêtres et aux coloris plus clairs des matériaux;
  - Les sous-sols occupent la totalité de la parcelle, laquelle ne comporte dès lors pas de zone perméable;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16/PFD/646036 (ou 16-43693-2017) a autorisé les actes et travaux suivants :**

- changer la destination et transformer un hôpital situé dans l'îlot « Cavell » :
  - bloc A : démolir le bâtiment existant et reconstruire 16 logements et un rez-de-chaussée commercial + bureaux;
  - bloc B : transformer le bâtiment existant et changer la destination des lieux en 77 logements, avec rez-de-chaussée commercial;
  - blocs C, D, E : Démolir un immeuble existant sis rue Marie Depage et ses annexes et construire un ensemble de trois bâtiments de logements (C : 18 appartements; D : 18 appartements et E : 15 appartements);
  - créer un jardin en intérieur d'îlot;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16/PFD/646036 (ou 16-43693-2017) a suscité les considérations générales et particulières suivantes :**

- L'analyse de la situation existante et du cadre légal permettait de déduire les constats suivants :
  - Le site se positionne en bordure nord du territoire de la commune d'Uccle, près de la limite communale de la Commune d'Ixelles, et à proximité d'équipements;
  - Par sa présence, il constitue un bâtiment emblématique et un repère urbain dans l'image du quartier et de la partie nord de la commune;
  - Il se situe dans un quartier pour le surplus relativement homogène, avec un parcellaire étroit en îlots fermés bénéficiant d'intérieurs d'îlot verts et privés;

- Le quartier jouit d'un véritable attrait résidentiel, grâce à la proximité de nombreux commerces et de points d'attraction urbains (place Brugmann, place du Châtelain, avenues Molière et Lepoutre,...);
- A l'inverse des autres îlots, l'intérieur d'îlot du site était minéralisé et encombré par des constructions;
- Les protubérances excessives du bâti existant étaient génératrices d'ombres portées et avaient un impact visuel négatif;
- L'analyse des bâtiments préexistants permettait de déduire que :
  - Le bâtiment principal avait une configuration structurelle et spatiale de socle supportant une tour qui offrait une réelle flexibilité de programmation en vue de la reconversion du bâtiment en logements de qualité, tout en réduisant les nuisances de chantier qu'entraînerait une démolition/reconstruction totale;
  - En conséquence, il a été décidé de maintenir autant que possible, pour ce bâtiment, la structure existante, étant toutefois entendu que les extensions latérales et arrières devaient être démolies afin de pouvoir simplifier et alléger la volumétrie actuelle, et améliorer l'intégration du bâtiment dans le quartier;
  - Le bâtiment secondaire avait subi une série d'adaptations importantes et de modifications majeures, perdant ainsi sa valeur architecturale. Il avait une structure intérieure rigide, composée de murs porteurs et d'un couloir central. L'impossibilité de doter les logements de terrasses, associée à la difficulté d'adaptation de la structure au logement, ont amené à décider de ne pas conserver le bâtiment. La reconstruction de trois immeubles neufs, créant un nouveau parcellaire, permettra de requalifier réellement le site et le paysage de la rue Marie Depage, et d'offrir une nouvelle identité au quartier, ainsi qu'à ses futurs habitants;
- la restructuration complète du site a été étudiée selon les préceptes suivants :
  - développer un projet mieux intégré dans son environnement urbain, avec des commerces, des espaces de travail, des espaces verts et des logements destinés à un public diversifié;
  - reconstituer et requalifier l'îlot, en recréant un véritable îlot qui s'inscrit mieux dans le tissu urbain du quartier, tout en proposant un intérieur d'îlot verdurisé et qualitatif;
- L'implantation d'un ensemble résidentiel sur le terrain venait confirmer l'attrait résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'îlot dans lequel s'inscrit le projet. La présence de commerces au rez-de-chaussée de la rue Edith Cavell assurait par ailleurs la continuité de la mixité de la rue Vanderkindere;
- Le projet avait pour ambition de panser autant que possible les blessures laissées par la présence de l'hôpital, qui a dû au fur et à mesure des années s'étendre sur un terrain restreint. Le projet tendait à recoudre le tissu urbain. Pour ce faire, la division du projet en cinq immeubles mitoyens repris A à E et ayant chacun leur propre identité permettait de se rapprocher d'un rythme de parcellaire plus traditionnel en milieu urbain;
- Les immeubles sont implantés à front de rue de manière à respecter les alignements de façade à rue. Un recul est toutefois maintenu à l'angle des rues Edith Cavell et Marie Depage, où l'aménagement d'un espace paysager met en valeur le mémorial à Edith Cavell et Marie Depage;
- L'intérieur de l'îlot est débarrassé de toutes les constructions afin de permettre l'aménagement d'un jardin de qualité;
- Les trois niveaux de sous-sols existants sont réaffectés à leur fonction première : ils accueillent 199 emplacements de parking, à destination des nouveaux logements et commerces;
- Afin de pouvoir répondre aux objectifs exposés ci-avant, le projet prévoyait une diminution importante des volumes construits et la division du projet en 5 entités indépendantes, présentant une architecture différenciée;
- L'adaptation de la volumétrie existante a permis l'aménagement de 144 (137 en dernière situation de droit) logements de qualité, traversants en majeure partie et sans vis-à-vis;
- Cette adaptation a entraîné une dédensification de l'îlot en termes de surfaces bâties;
- Cette approche tend à revenir à une échelle de bâti moins présent dans les perspectives du lieu, ce parti urbanistique tendant également à une meilleure intégration des immeubles du projet dans le quartier, et à une atténuation de leur présence et de leur perception;
- Ces réductions de volume offraient en outre l'avantage d'améliorer substantiellement l'ensoleillement des bâtiments qui constituent les rives de l'îlot;
- Une attention a été apportée à la question de l'ensoleillement. S'il est en effet indispensable que les appartements à construire (construits depuis) bénéficient d'une bonne orientation, il fallait en outre que le projet apporte une amélioration pour les maisons et immeubles voisins;

- La réduction importante des volumes existants et l'implantation d'un maximum d'appartements traversants dans la mesure du possible tentent de répondre à ce double objectif;
- Les côtés arrière des maisons se situant dans la rue Vanderkindere subissaient l'impact négatif des volumes existants; la réduction de profondeur de « la tour » et la suppression des protubérances précitées ayant un effet bénéfique sur l'ensoleillement de ces habitations;
- Le projet offre un espace extérieur (jardins et/ou terrasses) à un maximum de logements;
- Le projet proposait d'ouvrir le périmètre de l'îlot par une multitude d'accès :
  - Les parkings en sous-sols, communs aux différents bâtiments, sont accessibles aux voitures depuis une nouvelle entrée au point bas de la rue Marie Depage et aux piétons depuis les circulations intérieures de chacun des bâtiments;
  - Le bâtiment A (au Nord du projet) abrite également une entrée piétonne séparée destinée à l'accès aux parkings dédiés aux commerces. Les habitants du bâtiment A possèdent leur propre entrée sur la rue Edith Cavell;
  - Le bâtiment B s'organise autour de deux entrées traversantes. Celles-ci offrent une vue agréable vers l'intérieur d'îlot depuis la rue Edith Cavell;
  - Les bâtiments C, D et E disposent chacun de leur propre entrée, située le long de la rue Marie Depage;
- Le projet s'inscrit dans un contexte de reconversion du site hospitalier et dans les objectifs de développement durable;
- Les options de la demande sont compatibles avec le contexte urbain environnant, notamment en matière d'affectations;

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

Considérant que le projet prévoit la reconstruction des parties démolies conformément au permis octroyé le 06/11/2018 par le fonctionnaire délégué (réf. 16/PFD/646036);

Considérant que le projet porte sur la régularisation des démolitions suivantes :

- Des travées parallèles à la rue Edith Cavell (étages +5 à +9 - axes Ea - Fa) du fait que la façade le long de la rue E. Cavell présentait des retombées de poutres incompatibles avec le projet projeté;
- De la tranche arrière côté rue Marie Depage (Etages rez à +4, à l'aplomb de l'axe Ba) du fait qu'une tranche d'environ 2 mètres (2,9 mètres au rez-de-chaussée et 1,9 mètre aux étages +1 à +4) se trouvaient en porte-à-faux non soutenu suite à la démolition de l'immeuble voisin;
- De l'étage +4 (dalles et colonnes) du fait de la présence d'une structure métallique en lieu et place des colonnes en béton présentes dans le reste du bâtiment et incompatible avec la situation projetée
- Aux sous-sols, des démolitions complémentaires ont été réalisées résultant de l'implantation à venir de la grue tour;

Considérant que les démolitions non autorisées portent sur 1311 m<sup>2</sup> et sont réparties comme suit :

- Rez-de-chaussée : 67 m<sup>2</sup>
- R+1 : 28 m<sup>2</sup>
- R+2 : 29 m<sup>2</sup>
- R+3 : 29 m<sup>2</sup>
- R+4 : 29 m<sup>2</sup>
- R+5 : 257 m<sup>2</sup>
- R+6 : 257 m<sup>2</sup>
- R+7 : 218 m<sup>2</sup>
- R+8 : 219 m<sup>2</sup>
- R+9 : 178 m<sup>2</sup>

Considérant que les reconstructions suite aux démolitions non autorisées portent sur 1304 m<sup>2</sup> et sont réparties comme suit :

- Rez-de-chaussée : 67 m<sup>2</sup>
- R+1 : 21 m<sup>2</sup>
- R+2 : 29 m<sup>2</sup>
- R+3 : 29 m<sup>2</sup>
- R+4 : 29 m<sup>2</sup>
- R+5 : 258 m<sup>2</sup>
- R+6 : 255 m<sup>2</sup>
- R+7 : 218 m<sup>2</sup>
- R+8 : 218 m<sup>2</sup>
- R+9 : 180 m<sup>2</sup>;

Considérant que la démolition des colonnes au rez-de-chaussée et au +1 à front de la rue Edith Cavell, n'a pas été autorisée mais n'était pas reprise dans la situation projetée du permis d'urbanisme délivré;

Considérant que ces démolitions ont de ce fait *de facto* été autorisées, ce qui résulte de la jurisprudence du Conseil d'Etat (C.E., 31 mai 200, n°87.737, Dujardin et consorts) qui précise que « *lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré pour la construction d'un immeuble à un endroit où il existe déjà une construction, ce permis vaut autorisation de modifier cette construction ou de la détruire selon qu'elle est partiellement ou entièrement incompatible avec la construction qui fait l'objet du permis* »;

Les colonnes ne correspondaient pas à la situation projetée et devaient de facto être démolies;

Considérant que le permis octroyé prévoyait le maintien des colonnes au niveau +11;

Considérant qu'une des colonnes sur les 4 colonnes mentionnées au plan ne correspondait pas à la situation projetée, et pouvait *de facto* être démolie;

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

En ce qui concerne les travées parallèles à la rue Edith Cavell (étages +5 à +9 - axes Ea - Fa), le projet consiste à reconstruire les dalles conformément aux plans du permis déjà délivré;

En ce qui concerne la tranche arrière côté rue Marie Depage (Etages rez à +4, à l'aplomb de l'axe Ba), le projet consiste à reconstruire les dalles conformément aux plans du permis déjà délivré;

En ce qui concerne l'étage +4 (dalles et colonnes) le projet consiste à reconstruire des colonnes conformément aux plans du permis octroyé;

Aux sous-sols, le projet consiste à reconstruire les dalles démolies conformément au permis délivré;

**Considérant qu'au regard de l'arrêt n° 259.971 du 31 mai 2024, le Conseil d'Etat a annulé le permis d'urbanisme délivré le 07/04/2020 dans le cadre de la présente demande de régularisation, aux motifs que :**

- « *La demande de permis d'urbanisme précédente, qui a été soumise à des mesures particulières de publicité, concernait le démantèlement de façades en vue de leur reconstitution sur une structure existante. Il ne peut être présumé que la perception de ce projet par le public, par la commission de concertation et par le fonctionnaire délégué aurait été strictement identique s'ils avaient été avertis que la structure de la travée sur laquelle ces façades devaient s'implanter allait préalablement faire l'objet d'une démolition complète.* »;
- et que « *Dès lors que l'acte attaqué autorise la reconstruction d'une structure qui a préalablement été complètement démolie, en méconnaissance du permis précédemment délivré, il s'agit d'une nouvelle modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et les dérogations au RRU qui avaient été obtenues dans le cadre d'un projet différent sont devenues caduques. C'est dès lors à juste titre que la seconde partie intervenante a avisé la partie adverse, par un courrier du 26 mars 2020, que les mesures particulières de publicité devaient à nouveau être organisées, qu'un avis du fonctionnaire délégué était nécessaire et que le projet dérogeait aux articles 5 et 6 du Titre I<sup>er</sup> du RRU.* »;

**Considérant les précisions quant à la raison de la démolition :**

Il est utile de rappeler que le projet de reconversion de l'ancienne clinique Edith Cavell en immeuble (principalement) résidentiel est basé sur le principe de la conservation de la structure existante (composée pour l'essentiel de poutres-colonnes et dalles de béton). La réalisation du projet n'a pas engendré de modifier la volumétrie de l'immeuble B. Il était prévu d'en démonter toutes les façades et de conserver la majorité de la structure;

La démolition des dalles que soutenaient la première, et la deuxième rangée de colonnes, aux niveaux +5 à +9, du côté de la rue Edith Cavell - qui n'était initialement pas envisagée et n'avait donc pas été demandée - a dû être exécutée pour des raisons de sécurité;

En effet, lorsqu'il a été possible d'étudier précisément la structure de l'immeuble (ce qui n'avait pas été possible en cours de préparation du permis de 2018, la clinique étant toujours en fonctionnement, ce qui ne permettait pas de faire des sondages) les ingénieurs chargés de l'organisation du chantier ont conclu qu'ils ne pouvaient pas - sauf à prévoir des mesures de prévention déraisonnables - garantir avec certitude la stabilité de ces dalles si l'on s'en tenait à la méthode de travail prévue, qui consistait à remplacer les retombées de poutres importantes qui avaient été découvertes par des poutrelles métalliques placées, une par une, au-dessus de chacune des colonnes de la première rangée;

Pareil risque d'effondrement n'a hélas rien de théorique, comme ont pu le démontrer ces dernières années, entre autres, les incidents rapportés sur les projets « Chambon » (à Bruxelles-Ville, en 2013), « Chien vert » (à Woluwe-Saint-Pierre, en 2018), « Belliard 49 » (à Bruxelles-Ville, en 2019) ou « Royal Botanic » (à Saint-Josse, en juin 2024). Raison pour laquelle il a été décidé de procéder à la démolition des dalles en plus du démontage des façades et du remplacement des colonnes qui étaient déjà autorisés par le permis de 2018;

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

Considérant que les travaux envisagés se limitent à une pure reconstruction de ce qui a été autorisé par le permis de 2018, sans aucune modification des caractéristiques du projet (programme, implantation, volumes, aspect architectural, etc.);

Considérant que, mis à part la démolition-reconstruction des colonnes et des dalles côté Edith Cavell, aux niveaux +5 à +9, dont il sera question ci-dessous, aucun des cinq autres « postes » dont la régularisation est demandée n'est susceptible d'emporter une différence d'appréciation dans le chef des autorités dès lors qu'ils sont sans incidence sur les caractéristiques du projet, sur le respect de la réglementation par celui-ci et, plus généralement, sur les éléments d'appréciation de l'admissibilité du projet par les autorités; que ces cinq régularisations sont par conséquent admissibles;

Considérant complémentaiement, à propos de la démolition des colonnes au rez-de-chaussée et au +1 à front de la rue E. Cavell, que, si celle-ci n'a pas été formellement autorisée, c'est parce que ces éléments ne figuraient pas sur les plans de situation existante (leur existence étant inconnue à l'époque); qu'ils ne figurent cependant pas non plus sur les plans de situation projetée du permis d'urbanisme délivré; que, dans pareilles circonstances, ces démolitions doivent être considérées comme ayant été autorisées, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat (C.E., 31 mai 200, n°87.737, Dujardin et consorts) qui précise que « *lorsqu'un permis d'urbanisme est délivré pour la construction d'un immeuble à un endroit où il existe déjà une construction, ce permis vaut autorisation de modifier cette construction ou de la détruire selon qu'elle est partiellement ou entièrement incompatible avec la construction qui fait l'objet du permis* »;

Considérant que la démolition-reconstruction des colonnes et des dalles côté Edith Cavell, aux niveaux +5 à +9, entraîne, par rapport à l'appréciation qui a présidé à l'octroi du permis de 2018, une nouvelle modification des caractéristiques urbanistiques de la construction et la nécessité d'apprécier le projet en général et les dérogations aux articles 5 et 6 du titre 1<sup>er</sup> du RRU en particulier au regard de ces nouvelles caractéristiques, conformément à l'enseignement de l'arrêt du Conseil d'Etat du 31/05/2024;

Considérant qu'il est important de souligner que l'appréciation en question ne peut porter que sur l'objet de la régularisation (en l'espèce, la démolition-reconstruction des colonnes et des dalles côté Edith Cavell, aux niveaux +5 à +9) et pas sur les aspects du projet qui ont été mis en œuvre conformément au permis délivré en 2018, auxquels les bénéficiaires du permis ont un droit acquis;

Considérant que cette précision mène à ce premier constat fondamental que l'objet de la demande de régularisation est sans incidence sur la hauteur du bloc B puisque, derrière la travée qui a été démolie sans autorisation avant d'être reconstruite conformément aux volumes autorisés, le bloc B présente une hauteur supérieure (de deux étages : un étage de logement et un étage technique), valablement autorisée en 2018 et qui ne peut pas être remise en question;

Que cette considération permet par ailleurs de répondre :

- à la réclamante qui se plaint de l'ombre portée par le projet sur son habitation : aucun des postes de régularisation qui sont l'objet de la présente demande de permis, et singulièrement la première travée côté Edith Cavell, n'est susceptible d'influencer les ombres portées par le projet autorisé en 2018, étant donné les gabarits de celui-ci et, s'agissant plus particulièrement des habitations situées rue Marie Depage, entre les rues Général Lotz et Vanderkindere, vu la localisation du projet suffisamment loin à l'ouest (la première travée côté Edith Cavell se trouvant en outre, de ce point de vue, derrière le bloc B);
- au réclamant qui a schématisé les différentes étapes des démolitions intervenues lors de la réalisation du projet que sa démonstration est incomplète dès lors qu'elle ne représente pas, à l'arrière de la première travée pour laquelle une régularisation est ici demandée, le volume culminant à R+11 qui a été reconstruit conformément au permis de 2018;

Considérant que l'influence urbanistique de cette première travée porte essentiellement sur le recul que présente le projet, à partir du niveau +5, au regard de l'alignement de la rue Edith Cavell; que, sans cette première travée, la construction présenterait un recul supplémentaire de 4,95 mètres; que l'effet de ce recul supplémentaire serait peu perceptible depuis l'espace public en raison, d'une part, de la relative étroitesse des rues avoisinantes et des fronts de bâtisse continus que celles-ci présentent et, d'autre part, du fait que le volume en cause s'implante en retrait de l'alignement de 13,23 mètres sur un volume « R+4 » dont le rez et les trois premiers étages sont implantés à l'alignement (le quatrième étage présentant un premier retrait de 6,07 mètres par rapport à l'alignement);

Qu'un réclamant relève à cet égard que, depuis la rue du Pacifique, qui est perpendiculaire à la rue Edith Cavell et offre donc une vue directe sur le bloc B, la première travée est très visible; qu'il s'agit là d'un fait indiscutable mais qui n'invalide pas l'appréciation exposée à l'alinéa précédent dès lors que l'angle de vue qu'offre la rue du Pacifique sur le bloc B, combiné à la hauteur à partir de laquelle commence la première travée (R+5) et à l'important recul que celle-ci présente par rapport au volume bas du projet ne permettraient pas de discerner une différence sensible si la première travée n'était pas présente et que la vue portait directement sur le volume « R+11 » qui se trouve juste derrière;

Considérant qu'à ces considérations, qui permettent d'estimer que le projet ne s'intégrerait pas mieux dans son environnement s'il ne présentait pas la première travée ici en cause, s'ajoute le constat que, vu depuis le carrefour Cavell-Depage (seul endroit de l'espace public d'où la profondeur du bloc B est visible), la partie haute du projet, si elle était amputée de sa première travée, aurait une profondeur semblant nettement inférieure à la hauteur du « socle » sur lequel elle repose, provoquant une sensation peu heureuse de mauvais rapport de proportions entre les deux parties de l'immeuble; que, par conséquent, le projet s'intègre mieux dans son environnement avec la première travée que sans;

Considérant que, pour ces raisons, les dérogations sollicitées aux articles 5 et 6 du titre I<sup>er</sup> du RRU sont opportunes;

#### **Considérant qu'en ce qui concerne les réclamations :**

Considérant qu'il a été répondu aux objections principales dans le cadre des considérations développées ci-dessus; que les réclamations appellent pour le surplus les réponses suivantes:

- La commune le rappelle systématiquement sur les affiches rouges annonçant la tenue des enquêtes publiques qu'elle a pour mission légale d'organiser: le contenu d'un dossier mis à l'enquête publique relève de l'appréciation exclusive du demandeur de permis; la commune ne peut pas refuser de mettre à l'enquête un dossier - par hypothèse complet - au motif qu'elle (ou qui que ce soit d'autre) aurait des objections ou réserves à formuler sur l'objet de la demande; c'est précisément l'objectif de la procédure d'instruction du dossier que de permettre aux intéressés d'exprimer ces objections ou réserves, le cas échéant;
  
- La demande de permis, dont l'objet se limite aux points à régulariser détaillés ci-dessus, n'est pas soumise à l'application de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme: l'article 5, § 2, de cet arrêté prévoit, dès lors que le seuil de 1.000 m<sup>2</sup> de logements dans l'immeuble concerné par la demande de permis a "*déjà été régulièrement (...) dépassé*" (en raison de la délivrance du permis de 2018 qui, lui, a donné lieu à l'application de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme), que "*les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées*"; or, la demande de permis n'entraîne pas de création de superficie de plancher supplémentaire;

#### **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 aux dérogations au titre I du RRU, art.6 (toiture d'une construction mitoyenne), et art.5 (hauteur de la façade avant) :
  - Ni la hauteur de la façade ni celle de la toiture de l'immeuble B ne dépendent de la reconstruction du volume visé par l'infraction, qui ne correspond qu'à la première travée de l'immeuble existant qui en compte plusieurs autres, derrière la première, qui présentent deux niveaux de plus que celle-ci. La suppression de la première travée ne modifierait donc aucune des deux hauteurs réglées par les articles 5 et 6 du Titre I<sup>er</sup> du RRU;

- Cette première travée n'influence donc que la profondeur de la partie haute de l'immeuble et, ce faisant, la distance entre ce dernier et la rue Edith Cavell. Or, à cet égard, il faut rappeler que la partie haute ne commence qu'au niveau +5 (les niveaux inférieurs formant un socle sur lequel celle-ci est posée) et que, la première travée prise en compte, le plan de façade de la partie haute est en recul par rapport à celui de la partie basse de plus de 13 mètres, ce qui en diminue fortement la perception depuis la rue Edith Cavell et les autres espaces publics alentour dont la façade peut être aperçue. La suppression de la première travée aurait donc pour seul effet de reculer le plan de façade de la partie haute d'environ 5 mètres supplémentaires, sans que l'on aperçoive l'amélioration sensible que ce recul supplémentaire apporterait à l'asclénographie urbaine;
- A contrario, cette première travée est nécessaire pour préserver l'équilibre volumétrique de l'ensemble, pour les raisons suivantes :
  - Sa suppression augmenterait l'impression de hauteur totale de la partie haute de l'immeuble puisque - depuis les rares endroits où cette partie est perceptible depuis l'espace public - l'œil serait confronté directement aux travées situées à l'arrière et qui présentent deux niveaux supplémentaires. Ce qui offrirait à la vue un plan de façade continu sur l'équivalent de sept niveaux. La présence de la première travée atténue cette impression;
  - Il en ressort une impression d'équilibre harmonieux entre le volume du socle et la profondeur de la partie haute. La partie haute, conservant la première travée, conduit à faire partie d'un ensemble avec le socle;
- A cela s'ajoute encore que, compte tenu, d'une part, de l'orientation et du gabarit de l'immeuble et, d'autre part, de la distance qui sépare la première travée des bâtiments situés sur la rive opposée de la rue Edith Cavell, cette travée n'a aucune incidence sur les ombres projetées par l'immeuble sur les bâtiments alentour;
- Compte tenu des mêmes caractéristiques, les vues et le bruit que sont susceptibles de générer les terrasses de la partie haute de l'immeuble ne seraient pas sensiblement différents si ces terrasses étaient reculées des environ 5 mètres supplémentaires que générerait la suppression de la première travée : elles présentent déjà un recul de plus de 13 mètres par rapport à la façade du socle bordant la rue Edith Cavell, rue qui présente une largeur d'environ 15 mètres. Les terrasses sont donc éloignées de près de 30 mètres des façades avant des bâtiments de la rive opposée et la rue elle-même - qui a le statut de « collecteur de quartier » et qui est empruntée par deux lignes de bus - est une source de bruit incontestablement plus importante que les occupants des terrasses;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - L'immeuble B (immeuble principal du projet) est le fruit de la transformation d'un bâtiment de 12 étages qui a été construit dans les années 1970 et qui accueillait autrefois la clinique Edith Cavell. Cet ancien bâtiment, qui a été réduit tant verticalement qu'horizontalement par le permis d'urbanisme de 2018, existe donc dans le quartier depuis plusieurs décennies, de sorte qu'il a participé à la caractérisation du tissu urbain. Cette situation historique doit être prise en considération pour apprécier l'intégration des reconstructions dans le contexte bâti et non bâti. À ce titre, il faut constater que ces reconstructions s'inscrivent davantage dans une optique de continuité que de rupture, tout en opérant une amélioration positive du cadre bâti, notamment par la création de pleins et de vides, d'éléments en creux et en redans permises par cette épaisseur de bâti;
  - Les démolitions-reconstructions visées par la présente demande ont permis la redéfinition - en toute sécurité - de l'immeuble B telle qu'autorisée par le permis de 2018. Elles ont donc contribué, non seulement à réaliser un bâtiment (immeuble B) qui s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain, mais qui dans le même temps améliore notablement la situation qui préexistait. Il dispose de véritables qualités résidentielles par un travail volumétrique sur son socle, une réduction volumétrique de ses étages en toiture et une esthétique soignée pour ses façades (matériaux de qualité, création de terrasses, etc.);

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126, § 7, du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°5 et n°6 du Titre I.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2024**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-47569-2024 - Enquête n° 212/24**

**Situation : Place de Saint-Job 37**

**Objet : étendre le dernier niveau en façade arrière et réaménager les combles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47569-2024 introduite en date du 22/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre le dernier niveau en façade arrière et réaménager les combles sur le bien sis Place de Saint-Job 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 Quartier Saint-Job-Carloo approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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°IV.2.2.A.1 qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension du dernier étage est prévue avec une toiture plate;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 qui prescrit "Matériaux", en ce que le bardage de l'extension arrière du dernier étage est prévu en zinc de ton anthrazinc;

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 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/05/2024 : dépôt de la demande;

04/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/08/2024: réception des compléments;

23/09/2024: 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;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «24/10/2024» et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «23/09/2024».

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions. Il s'organise autour de la Place Saint-Job et comporte une structure villageoise d'habitats en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits;
- Dans ce quartier, la place Saint-Job constitue un lieu important à l'échelle de la commune. Aujourd'hui, elle est encadrée par des commerces et se compose de zone de stationnement, d'alignement d'arbres et d'un kiosque de restauration. La Place Saint-Job constitue un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- L'immeuble n°37 sur lequel porte la demande est un immeuble accueillant deux logements et un restaurant au rez-de-chaussée. Les combles ont été aménagés en espaces habitables. En effet, en situation de droit, 2 appartements 1 chambre existent au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages. De sorte, qu'en situation de fait, un duplex 2 chambres s'étendant du 2<sup>ème</sup> au dernier niveau est présent. L'immeuble présente un gabarit R+2+Toit Mansart;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est totalement imperméabilisée;
- L'immeuble de droite (n°36) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit. Il présente un commerce au rez-de-chaussée (boulangerie) et un logement aux étages. Il présente, toutefois, une typologie architecturale différente en ce que la façade avant se compose d'un parement en briques de ton rouge et d'une toiture à versants;
- L'immeuble de gauche (n°38) présente également les mêmes caractéristiques d'implantation que l'immeuble visé par la demande. Il présente, toutefois, un gabarit R+2 avec toit plat. L'immeuble se compose d'un restaurant au rez-de-chaussée et de logements aux étages. Sa typologie architecturale se compose également d'un parement en briques de ton beige;

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

- Le réaménagement des combles;
- La construction d'une extension au dernier étage;
- L'aménagement d'une toiture verte extensive sur la toiture du 2<sup>ème</sup> étage en façade arrière;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce que l'appartement 1 chambre du 2<sup>ème</sup> étage est transformé en duplex 2 chambres;
- Le gabarit de l'immeuble est rehaussé en façade arrière;

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

- Considérant que la demande ne concerne que le 2<sup>ème</sup> étage et les combles;
- Considérant qu'en situation de fait, les combles ont été aménagés en espaces habitables;
- Considérant que le projet demande à réaménager cet étage;
- Considérant que le remplacement d'un appartement 1 chambre en duplex 2 chambres permet de créer une mixité de logements dans l'immeuble;
- Considérant que le projet tend à augmenter le confort du dernier étage par l'aménagement d'une salle de bain et de chambres aux dimensions confortables;
- Considérant que l'extension non dérogoire au RRU est limitée et s'aligne au voisin le plus profond;
- Considérant que l'utilisation du zinc anthrazinc ne peut s'envisager en raison de la localisation de l'extension, au dernier étage;
- Considérant, en effet, que les chaleurs sont plus importantes dans les derniers étages et que cette teinte a tendance à capter les rayonnements solaires et donc à augmenter l'apport de chaleur;
- Considérant que l'utilisation du zinc s'envisage en toiture et présente des caractéristiques techniques intéressantes (matériau qui réagit bien aux variations de température);
- Considérant que l'utilisation de zinc et la mise en place d'une toiture plate pour cette extension permettent de fondre la construction dans le paysage urbain et réduire son impact visuel vers et depuis le bien classé : l'Abreuvoir;
- Considérant que la construction d'une toiture plate permet l'aménagement d'une toiture verte extensive qui s'inscrit dans une démarche durable et permet d'apporter un peu de végétation de cet intérieur d'ilot;
- Considérant que bien que cette toiture ne soit pas praticable, le projet prévoit de grandes baies vitrées pouvant donner accès à cette toiture depuis la chambre attenante ce qui n'est pas envisageable;
- Considérant, en effet, que l'accès à cette toiture offre un effet mirador non souhaitable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'Art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit "Toiture", en ce que l'extension du dernier étage est prévu avec une toiture plate :
    - L'aménagement d'une toiture plate permet d'atténuer la hauteur de cette extension et d'également aménager une toiture verte extensive participant à l'amélioration de l'intérieur d'ilot et au développement durable;
    - Ainsi, la toiture plate est acceptable;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 qui prescrit "Matériaux", en ce que le bardage de l'extension arrière du dernier étage est prévu en zinc de ton anthrazinc :
    - Etant donné la position de l'extension au niveau du dernier étage, une telle teinte favorise l'apport de chaleur en captant les rayonnements solaires;
    - De plus, cette teinte tend à rendre d'autant plus visible cette nouvelle extension;
    - La teinte anthrazinc ne peut donc pas s'envisager;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, 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)) :
  - Au regard de l'importante distance existante entre la nouvelle extension et les bâtiments classés, l'impact visuel du projet est très réduit;

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

- Prévoir un parement en zinc de ton clair, également pour les joues ;
- Prévoir un garde-corps au niveau des châssis du dernier étage en façade arrière afin d'empêcher l'accès direct à la toiture verte;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'une extension est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne visent que la teinte du parement de l'extension et l'accessibilité de la toiture verte;
- 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 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, articles n° IV.2.2.A.1 et n° IV.4.2.1 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 06/11/2024**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-47407-2024 - Enquête n° 220/24**

**Situation : Place de Saint-Job 36 - 37**

**Objet : mettre en conformité la démolition de la toiture à versant et l'aménagement d'une toiture plate la remplaçant sur une annexe au commerce (au n°37), changer l'utilisation d'un commerce (boulangerie) en restaurant avec l'installation d'une évacuation en toiture pour la hotte et réaménager les étages pour 2 logements 2 chambres (au n°36)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47407-2024 introduite en date du 25/01/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la démolition de la toiture à versant et l'aménagement d'une toiture plate la remplaçant sur une annexe au commerce (au n°37), changer l'utilisation d'un commerce (boulangerie) en restaurant avec l'installation d'une évacuation en toiture pour la hotte et réaménager les étages pour 2 logements 2 chambres (au n°36) sur le bien sis Place de Saint-Job 36 - 37;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 « Quartier Saint-Job/Carloo » approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots';

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°IV.2.2.A.2 qui prescrit "Bâtiments annexes", en ce que la toiture de l'annexe du n°37 présente une toiture plate en 2015;
  - non-respect de l'îlot 2.6 qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture de l'annexe du n°37 présente une toiture plate en 2015;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 qui prescrit "Matériaux", en ce que la façade du n°36 présente des menuiseries au rez-de-chaussée en aluminium au lieu de menuiseries en bois;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit "Profondeur", en ce que l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur maximale autorisée
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'aménagement d'un restaurant :*
  - *se fait au détriment d'un commerce de proximité;*
  - *engendre moins de parking pour les résidents et pour les autres restaurants;*
  - *engendre des nuisances de bruit;*
  - *engendre des problèmes d'hygiène;*
  - *créé un manque de diversité dans les commerces;*
  - *accentue les problèmes environnementaux;*
- *l'aménagement de toilettes au 1er étage du n°36 pour le restaurant entraînent des nuisances olfactives et sonores*
- *l'aménagement d'une terrasse à l'arrière risque de poser des problèmes de nuisances sonores;*
- *l'ouverture d'un commerce de jour serait judicieux;*
- *les projets au n°36 et n°37 sont gérés par un seul et même propriétaire ce qui inquiète les riverains en raison du manque de considération;*
- *l'ajout d'une terrasse au 1er étage n'est pas acceptable car trop proche de la chambre du voisin;*
- *Le restaurant actuel, la Meute a un plan en enfilade, la moitié de la surface est destinée aux tables pour la clientèle, ensuite la cuisine et la réserve sur la fin de la surface côté arrière d'îlot. Accepter un changement à l'arrière sera également une nuisance pour les occupants des immeubles voisins;*
- *Le projet entraîne un non respect du taux d'imperméabilisation prescrit par le PPAS 56;*
- *La petite cours en fond de parcelle bien que déclaré comme non-accessible pour les clients le sera dans les faits étant donné la présence d'une grande baie vitrée;*
- *L'évacuation des futures cuisines sur la façade arrière s'ajoutera aux problèmes de nuisances déjà rencontré pour les installations déjà existantes;*
- *La crainte de voir le restaurant La Meute s'étendre est présente;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

25/01/2024 : dépôt de la demande;

21/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/08/2024 : réception des compléments;

27/09/2024 : 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;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 27/09/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 27/09/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 27/09/2024 et émis le 31/10/2024 :

*« Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,*

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;*

*Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;*

### **Nichoirs martinets**

- *Meilleure orientation : N – NE - E*
- *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
- *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*

- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

#### **Nichoires moineaux**

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

#### **Nichoires rouges-queuees :**

- 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. »

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «27/09/2024» et émis le «23/10/2024» :

« Les interventions ne présentent pas d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé et n'appellent dès lors pas de remarques d'ordre patrimonial. Le projet relève d'un examen d'ordre urbanistique plutôt que patrimonial. »;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «27/09/2024» ;

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

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions. Il s'organise autour de la Place Saint-Job et comporte une structure villageoise d'habitats en ordre continu et semi-continu aux parcellaires étroits;
- Dans ce quartier, la place Saint-Job constitue un lieu important à l'échelle de la commune. Aujourd'hui, elle est encadrée par des commerces et se compose de zone de stationnement, d'alignement d'arbres et d'un kiosque de restauration. La Place Saint-Job constitue un noyau commercial actif et le bâti environnant est dense;
- L'immeuble n°37 sur lequel porte la demande est un immeuble accueillant deux logements et un restaurant au rez-de-chaussée qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU n°16-45454-2020). Les combles ont été aménagés en espaces habitables. En effet, en situation de droit, 2 appartements 1 chambre existent au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage. De sorte, qu'en situation de fait, un duplex 2 chambres s'étendant du 2<sup>ème</sup> au dernier niveau est présent. L'immeuble présente un gabarit R+2+Toit Mansart;
- L'immeuble n°36 sur lequel porte la demande est mitoyen à l'immeuble n°37. Il présente, toutefois, un gabarit R+2 avec toit plat. L'immeuble se compose d'un commerce avec atelier au rez-de-chaussée, de greniers au 1<sup>er</sup> étage dans un volume situé en intérieur d'ilôt et d'un logement s'étendant aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment principal (triplex). Les combles ont été également aménagés en espace habitable sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Le 1<sup>er</sup> étage se compose également d'une terrasse située entre le volume accueillant les greniers et le bâtiment principal. Sa typologie architecturale se compose également d'un parement en briques terre cuite, de bandeaux en briques blanches, de châssis en PVC blanc (qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme), de panneaux en aluminium de ton noir et d'un panneau de marbre noir au rez-de-chaussée (qui n'ont pas fait l'objet d'une demande permis d'urbanisme);
- Dans le fond de la parcelle de l'immeuble n°37, une annexe accueillant un atelier est connectée à l'atelier du commerce situé au n°36. Cette annexe présentait une toiture à versants qui a été modifiée en 2015 en toiture plate selon les orthophotoplans sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Les parcelles sur lesquelles portent la demande sont entièrement imperméabilisées;
- L'immeuble de gauche (n°38) présente également les mêmes caractéristiques d'implantation que l'immeuble visé par la demande. Il présente, toutefois, un gabarit R+2 avec toit plat. L'immeuble se compose d'un restaurant au rez-de-chaussée et de logements aux étages. Sa typologie architecturale se compose également d'un parement en briques de ton beige;
- L'immeuble de droite n°35 présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que les immeubles visés par la demande. Il se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;

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

- La mise en conformité de la modification de la toiture plate de l'annexe;
- La dédensification de l'annexe située en fond de parcelle du bâtiment n°37;
- Le changement d'utilisation du commerce (boulangerie) en HORECA;
- La dédensification de l'annexe située sur la parcelle du bâtiment n°36 et l'aménagement d'un jardin et d'un arbre sur le solde restant;
- Le réaménagement de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage sur la parcelle du bâtiment n°36 et son isolation par l'extérieur;
- La division du triplex en 1 appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres;
- L'extension du logement du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°36;
- La réduction de la terrasse située entre l'annexe du 1<sup>er</sup> étage et le bâtiment principal du n°36;
- La construction d'un claustra en bois sur une partie de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage;
- L'extension du 2<sup>ème</sup> logement situé au 2<sup>ème</sup> étage avec aménagement d'une terrasse d'environ 10 m<sup>2</sup> sur ce même étage;
- Le réaménagement des combles du bâtiment n°36 en espaces habitables;
- La modification de la typologie de la façade du rez-de-chaussée (encadrement des baies en pierre bleue, menuiseries en aluminium de ton noir);
- La modification des menuiseries aux étages en bois de ton noir et l'installation de linteau en métal de ton gris clair;
- La modification de la lucarne en façade avant en panneau Eternit de ton noir et en ardoise;
- La construction d'une lucarne en façade arrière avec parement en crépis de ton blanc;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce que le commerce (boulangerie) est transformé en restaurant et en ce qu'un logement supplémentaire est prévu;
- Les gabarits du bâtiment principal n°36 et de son annexe sont augmentés par le biais de l'isolation par l'extérieur et la construction d'une lucarne. Les extensions directes au bâtiment principal n°36 ainsi que le mur mitoyen jouxtant la terrasse du milieu créent une rehausse;
- L'implantation est modifiée en ce que l'annexe située en fond de parcelle du bâtiment n°37 est réduite et en ce que l'annexe située sur la parcelle du bâtiment n°36 est également réduite;
- La typologie architecturale de l'immeuble principal n°36 et celle de l'annexe arrière sont modifiées :
  - Pour l'annexe arrière, il est prévu un crépis de ton blanc en lieu et place de briques de ton blanc;
  - Pour le bâtiment principal; il est prévu de remplacer les châssis PVC de ton blanc par des châssis en bois de ton noir, la corniche PVC de ton blanc en bois de ton blanc et les panneaux aluminium noir du rez-de-chaussée par de la pierre bleue et des menuiseries en aluminium noir;
- Les aménagements des abords sont modifiés en ce que 2 jardinets sont créés et un Erable du Japon est planté;

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

**Pour le Bâtiment n°36 :**

- Considérant que la Place Saint-Job constitue un lieu important à l'échelle de la commune;
- Considérant que cette place regroupe une série de commerces de différentes natures;
- Considérant qu'elle est également connue historiquement pour son ambiance conviviale;
- Considérant qu'il s'agit d'un espace qui a pour vocation à évoluer compte tenu des mutations urbaines en cours dans le quartier (réaménagement de la gare de Saint-Job);
- Considérant qu'il s'agit d'un espace public propice aux développements de commerces dont l'activité HORECA;
- Considérant qu'un permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un restaurant au n°37 a été délivré en 2021;
- Considérant que les commerces présents autour de cette place ont sans cesse changé au cours du temps;
- Considérant, en effet, que par exemple la brasserie Le Cabestan existait sur la Place Saint-Job a été remplacé par un chocolatier;
- Considérant que ces mutations contribuent à relancer la dynamique de la place;
- Considérant que le projet s'inscrit dans cette logique profitant ainsi de créer un lieu de rencontre et pas seulement un lieu de transit;
- Considérant que l'immeuble bénéficie d'un rez-de-chaussée spacieux qui permet l'aménagement d'une telle fonction;

- Considérant que l'implantation d'un HORECA à cet endroit est d'autant plus intéressant qu'il est proche de noyaux de transport en commun (trains, bus et trams) et peut donc dissuader de l'utilisation de la voiture;
- Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a stipulé que le rez-de-chaussée aura pour vocation à accueillir un restaurant ;
- Considérant que malgré la réduction de la profondeur du rez-de-chaussée du bâtiment n°36, l'espace dévolu au restaurant reste tout à fait spacieux;
- Considérant que le solde non-bâti de cette parcelle est aménagé en jardinet planté et de pleine terre avec un érable du Japon à planter ce qui est tout à fait judicieux;
- Considérant que les installations techniques du restaurant sont situées dans le bâtiment principal ce qui limite les nuisances liées à ce type d'installation (bruit, odeur,...)
- Considérant que l'annexe du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°36 maintient l'aménagement d'un local de réserve mais y aménage également des sanitaires;
- Considérant que cette fonction est conforme au PPAS;
- Considérant que l'augmentation du gabarit de cette annexe est due à l'isolation par l'extérieur ce qui est envisageable;
- Considérant que le changement de parement de façade de cette annexe n'est pas de nature à porter atteinte aux perspectives urbaines ni à la typologie de l'immeuble car il est non visible depuis l'espace public;
- Considérant que la division du triplex en 2 logements est cohérent par rapport au contexte urbain (proximité des transports en commun et de commerces);
- Considérant que ces 2 logements permettent d'apporter de la mixité en ce qu'il est prévu un appartement 1 chambre et 1 duplex 2 chambres;
- Considérant que l'extension du 1<sup>er</sup> étage permet d'aménager un appartement 1 chambre répondant aux normes minimales d'habitabilité mais entraînant une rehausse du mur mitoyen;
- Considérant, toutefois, que cette extension ainsi que cette rehausse respectent le RRU et présentent un impact limité bien qu'elle soit dérogoire au PPAS;
- Considérant que ces logements bénéficient d'un accès privatif par rapport au restaurant
- Considérant que ces logements répondent aux normes minimales d'habitabilité,
- Considérant que chacun des logements bénéficie d'une terrasse;
- Considérant qu'en situation de droit la terrasse du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°36 bénéficie d'une plus grande surface que celle qui est proposée dans le projet;
- Considérant que les dimensions de cette terrasse en situation de droit étaient cohérentes par rapport à la typologie de logement (triplex 4 chambres);
- Considérant que le projet réduit les dimensions de cette terrasse (15,5m<sup>2</sup>) accessible pour un appartement 1 chambre;
- Considérant que le duplex 2 chambres bénéficie d'une terrasse d'environ 10 m<sup>2</sup> soit plus petite que celle du plus petit logement;
- Considérant que la terrasse de l'appartement 1 chambre induit l'installation d'un claustra engendrant une rehausse de mur mitoyen impactant l'intérieur de l'îlot ce qui n'est pas envisageable;
- Considérant de plus, que les dimensions de cette terrasse ne sont pas cohérentes pour un appartement 1 chambre compte tenu de l'existence d'un duplex 2 chambres;
- Considérant que la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage ne présente pas d'impact et respecte le Code Civil;
- Considérant que les 2 lucarnes prévues en façades avant et arrière permettent l'aménagement des combles en espaces habitables (2 chambres) répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la lucarne en façade avant ne déséquilibre pas la typologie architecturale de l'immeuble;
- Considérant, toutefois, que son langage architectural ne s'inscrit pas dans la typologie architecturale de l'immeuble;
- Considérant que la lucarne en façade arrière respecte le rythme vertical des baies des différents étages;
- Considérant que cette lucarne respecte le RRU et ne génère pas une rehausse surdimensionnée;
- Considérant que le projet maintient le parement de façade en façade avant ce qui permet de préserver le caractère patrimonial du bien;
- Considérant que le projet revient à l'utilisation du bois pour les châssis des étages en façade avant ce qui est souhaitable;
- Considérant, toutefois que le projet prévoit une teinte noire pour les châssis ne respectant pas le caractère patrimonial du bien;

- Considérant, en effet, que l'utilisation de châssis en bois blanc permet davantage de discerner les détails architecturaux des menuiseries;
- Considérant que l'ensemble des enseignes du rez-de-chaussée en façade avant est en infraction.
- Considérant que le projet supprime ces enseignes et améliore la lecture des ouvertures du rez-de-chaussée par un encadrement en pierre bleue;
- Considérant, toutefois, que les menuiseries en aluminium noir effacent les détails de ces châssis;

**Pour le bâtiment n°37 :**

- Considérant que la modification de la toiture de l'annexe située dans le fond de la parcelle du n°37 remonte à 2015 et n'a pas généré de problème depuis lors;
- Considérant que la mise en place d'une toiture plate permet de réduire l'impact visuel de ce volume;
- Considérant que le projet permet de réduire également le volume bâti de cette annexe permettant de créer un jardin de pleine terre et plantée sur le solde restant;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une toiture verte extensive sur une partie de sa toiture ce qui est réponde à des critères de durabilité;
- Considérant que le découpage parcellaire de Brugis ne coïncide pas avec le découpage parcellaire de la demande de permis d'urbanisme en ce que l'atelier présent en fond de parcelle du n°37 n'est plus connecté à l'atelier du n°36;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
  - Compte tenu de la densité bâtie au sein de l'intérieur de l'îlot, les interventions (toiture plate de l'annexe situé au fond de la parcelle n°37 et l'extension du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n°36) ne sont pas de nature à bouleverser la quiétude de cet espace;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 qui prescrit "Bâtiments annexes", en ce que la toiture de l'annexe du n°37 présente une toiture plate en 2015 et non-respect de l'îlot 2.6 qui prescrit "Toiture", en ce que la toiture de l'annexe du n°37 présente une toiture plate en 2015;
    - L'aménagement d'une toiture plate est moins impactant visuellement qu'une toiture à versants;
    - De plus, les dimensions de cette annexe sont réduites et sa toiture plate permet d'aménager une toiture verte extensive améliorant les qualités de l'intérieur de l'îlot;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 qui prescrit "Matériaux", en ce que la façade du n°36 présente des menuiseries au rez-de-chaussée en aluminium au lieu de menuiseries en bois;
    - Au regard de la fonction prévue au rez-de-chaussée (HORECA), l'utilisation de l'aluminium s'avère être un matériau plus pérenne que le bois et plus propice aux fonctionnements des ouvertures de ces baies (châssis en accordéon);
    - Toutefois, au regard de typologie villageoise du quartier, l'utilisation d'aluminium présente un impact ;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit "Profondeur", en ce que l'extension du 1<sup>er</sup> étage dépasse la profondeur maximale autorisée;
    - L'extension du 1<sup>er</sup> étage dérogatoire à l'affectation de la zone contiguë ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë et permet d'aménager un appartement répondant aux normes minimales d'habitabilité;
- Application de l'art.188/7 du CoBAT :
  - la création d'un nouvel HORECA sur la Place Saint-Job présente plusieurs avantages :
    - il dynamise l'espace public;
    - il permet de créer un lieu de rassemblement plutôt que de transit;
    - il profite de la présence d'une place public dont l'évolution est plus que probable compte tenu des mutations urbaines;
    - il jouit d'une position avantageuse proche de transports en commun (trains, trams et bus)
  - les commerces présents autour de cette place ont sans cesse changé au cours du temps, le restaurant s'inscrit dans cette logique tout en minimisant son impact et tout en profitant des volumes bâtis mis à disposition. En effet, le projet ne prévoit pas d'augmenter la surface bâtie dédiée au commerce, au contraire il en réduit son volume;

**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, 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)) :
  - Les interventions ne présentent pas d'impact sur les vues vers et depuis le bien classé
  - Le projet se situe relativement loin du bien classé;
  - La CRMS n'a pas émis d'avis défavorable sur le projet;

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

- Réduire la profondeur du volume arrière de 170 cm (ce qui équivaut à la profondeur du développement en double hauteur du restaurant) de telle sorte à augmenter la surface dévolue au jardin (de pleine terre et planté) ;
- Prévoir des menuiseries en bois de ton naturel sur l'ensemble de la façade avant ;
- Alléger la lecture des parties visibles de la lucarne en façade avant
- Réduire les dimensions de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage de telle sorte à ne pas créer de rehausse de mur mitoyen et à respecter le Code civil;
- Clarifier les limites parcellaires entre le n°37 et le n°36;
- Respecter l'avis du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la création d'un Horeca et l'ajout d'un logement ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent les parcelles, le volume bâti, la terrasse et les menuiseries;
- 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'aluminium n'est pas acceptable;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n° IV.2.2.A.1 et n° IV.2.2.A.2 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2024**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-47560-2024 - Enquête n° 194/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 368-374**

**Objet : construire un bâtiment à l'alignement, revoir la répartition et le nombre de logements des bâtiments existants, aménager des commerces, améliorer les performances énergétiques et revoir l'aménagement paysager**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47560-2024 introduite en date du 13/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un bâtiment à l'alignement, revoir la répartition et le nombre de logements des bâtiments existants, aménager des commerces, améliorer les performances énergétiques et revoir l'aménagement paysager sur le bien sis rue Vanderkindere 368 à 374;

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

Considérant que les parcelles concernées par la demande sont à cheval sur les Commune d'Uccle et d'Ixelles;

**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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que les profils sont dépassés par endroits;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que;
  - non-respect de l'article n°6 - lucarne qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne de la maison arrière dépasse cette mesure;
  - non-respect de l'article n°10 - Eléments en saillie en façade à rue " L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la façade avant comporte oriel et balcons dépassant cette limite;

Vu les résultats des enquêtes publiques qui sont déroulées, à Uccle du 09/09/2024 au 23/09/2024 inclus et à Ixelles du 02/09/2024 au 16/09/2024 et l'absence de réclamation ou observation, introduites auprès des deux administrations communales;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II (éclairage naturel) ainsi qu'à l'article 6 du Titre VIII (nombre d'emplacements de parking dans un immeuble de logements multiples) du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

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

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

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

13/05/2024 : dépôt de la demande auprès de la Commune d'Uccle et de la Commune d'Ixelles;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet établi par la Commune d'Uccle;

26/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet établi par la Commune d'Ixelles;

11/07/2024 : réception des compléments par la Commune d'Uccle;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU, établi par la Commune d'Uccle;

27/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet établi par la Commune d'Ixelles;

09/09/2024 au 23/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite, organisée à Uccle;

02/09/2024 au 16/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite, organisée par Ixelles;

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'Avis en attente d'un reportage photographique intérieur;

05/11/2024 : réception du reportage photographique des éléments intérieurs des bâtiments existants ;

06/11/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle sollicité en date du 09/08/2024 et émis en date du 24/10/2024 :

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

##### **Implantation altimétrique**

*Principes généraux :*

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

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

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

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

*Quant à la présente demande :*

*Les plans ne semblent pas comporter de référence altimétrique (stationnable au sol) pour les deux immeubles à construire.*

*Il est demandé de référencer les nouvelles constructions par rapport aux seuils des bâtiments à maintenir.*

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

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

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

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

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

*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 ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.*

*Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.*

*Augmentation de plus de 30 m<sup>2</sup> des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.*

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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 :

La note descriptive de la gestion intégrée des eaux pluviales n'expose pas de manière suffisamment claire la gestion intégrée des eaux pluviales pour chaque entité. Pour rappel, le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux a valeur réglementaire au contraire des recommandations de Bruxelles-Environnement.

De manière générale, il est demandé de décrire la gestion intégrée des eaux pluviales par bâtiment et de compléter la note descriptive avec les surfaces de toitures (en projection plane) existantes et futures, indépendamment pour chaque bâtiment.

Il est vivement recommandé de séparer les systèmes de gestion des eaux afin d'éviter la constitution de servitudes en cas de démembrement du complexe immobilier entre des propriétaires différents.

Le postulat de rétention des toitures vertes énoncé à la page 4 de la note descriptive ne peut pas servir à justifier une diminution des volumes de rétention temporaire car, même si ces toitures vertes sont effectivement et correctement mises en œuvre, aucune garantie ne peut être donnée quant à leur pérennité, celles-ci courant le risque d'être démontées dans le futur pour diverses raisons.

Quant au n° 368 :

- La petite maison n'est pas soumise à l'application obligatoire du règlement communal. Il est pris acte que ses eaux pluviales seront néanmoins gérées par stockage dans une citerne de 1.000 litres dont le trop-plein sera infiltré dans le sous-sol via une noue (non dessinée) de ± 4.500 litres. L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'il est déconseillé d'infiltrer des eaux pluviales à moins de 4 mètres d'arbres et de constructions.
- Le bâtiment à rue, si l'augmentation de son emprise au sol égale ou excède 30 m<sup>2</sup>, est soumis à l'application obligatoire du règlement et doit donc voir les eaux de l'extension et celles de la moitié de l'emprise existante gérées par citerne et bassin d'orage si l'infiltration est impossible. Les nuisances sonores et les risques de fuites invoqués dans la note descriptive ne constituent pas des arguments recevables pour éviter d'appliquer le règlement.

Quant au n° 370 :

- S'agissant d'une construction neuve, la totalité de la surface de toiture (peu importe qu'elle soit verte ou non), soit environ 400 m<sup>2</sup> mesurés sur plan, doit être gérée selon le règlement communal, c'est-à-dire par stockage et temporisation à raison de 33 l/m<sup>2</sup>, soit un volume minimal de 13m<sup>3</sup>. La proposition – citerne de 10 m<sup>3</sup> suivie d'un bassin d'orage de 21 m<sup>3</sup> avec rejet à l'égout – est conforme au règlement s'il ne s'agit que du bâtiment n° 370 ; il est demandé d'indiquer sur les plans que le rejet à l'égout sera ralenti par un ajutage de 40 mm de diamètre.
- Il semble cependant, selon le plan n° 13, que ce complexe est destiné à reprendre aussi les eaux de tout (294 m<sup>2</sup>) ou partie des toitures du n° 374, ce qui génère une servitude qui risque de disparaître en cas de problème, avec pour résultante la fin de la gestion des eaux du n° 374.

Quant au n° 374 :

- Ni le plan n° 13 ni la note descriptive de gestion des eaux ne précisent quelle est la part des 294 m<sup>2</sup> d'emprise au sol de ce bâtiment qui sera gérée.
- Cette gestion par raccordement au système de gestion intégrée des eaux pluviales du bâtiment voisin sis au n° 370 est déconseillée afin d'éviter la création de servitude qui pourrait poser problème en cas de démembrement du site. Il est vivement conseillé de gérer ces eaux sur la parcelle même.

Contacts utiles :

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

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

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

**Espace public**

Le plan d'implantation est incomplet car il omet de dessiner le box à vélos devant le n° 368.

- o l'avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle sollicité en date du 09/08/2024 et émis le 19/08/2024 :

Considérant qu'il est prévu :

- 8 pompes à chaleur en toiture;
- Une CEP de 10 m<sup>3</sup> + 1 CEP de 1m<sup>3</sup>;
- D'utiliser l'eau de pluie pour alimenter le WC de la maison unifamiliale et les wc des commerces;
- Un BO de 21m<sup>3</sup> dont le trop-plein par à l'égout;
- 6 noues dont surface totale sera de 34m<sup>2</sup> et la profondeur de 14cm;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations techniques relative aux pompes à chaleur;

Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

**Avis favorable à condition de :**

- Prévoir 1 place vélo par oreiller et 2m<sup>2</sup> par vélo dans les locaux vélos;
- Simplifier au maximum l'accès aux locaux vélos (le moins de porte possible, pas d'angle droit à passer, ...);
- Faire une demande de permis d'environnement pour les installations techniques (parking à partir de 10 emplacements sur le site, pompes à chaleur, ...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));
- Respecter le RCU eaux;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de

- Ne pas placer de parois de balcons en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 10 de chaque sur tout le projet :

**Nichoirs martinets**

- o Meilleure orientation : N – NE - E
- o au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- o 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.
- o Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- o 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).
- o Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).

- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

**Nichoirs moineaux**

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

**Considérant que Bruxelles-Environnement a remis un avis en cours de procédure, en date du 08/10/2024 :**

Vanderkindere 370 : (projet fort dense pour BE; le développement de logements en fond de parcelle n'est pas souhaitable)

Considérant que le projet améliore les qualités végétales de la parcelle; qu'il conviendrait d'être plus ambitieux en termes de pleine terre et de jardins, la parcelle se situant en zone de carence d'espaces verts accessibles au public; qu'il convient d'établir une continuité entre les zones de jardins afin de favoriser le passage et le développement de la petite faune; qu'il y a lieu d'opter pour des plantations d'essences indigènes; que le calcul et la maximisation du CBS+ est indiquée dans un tel projet; qu'un plan paysager détaillé doit être joint;

Considérant que la parcelle se situe partiellement en zone inondable sur la carte de Bruxelles Environnement; que le projet prévoit une amélioration de la gestion des eaux pluviales par la valorisation de celles-ci et l'infiltration sur la parcelle; que toutefois, le projet doit atteindre le zéro rejet à l'égout et la déconnexion des DEP du réseau; que la parcelle sableuse est de nature à permettre une gestion intégrée des eaux pluviales; qu'il y a lieu de soumettre le projet au facilitateur eau de Bruxelles Environnement pour optimiser le dispositif; que le dispositif doit être détaillé sur plan;

Considérant que le projet opte pour des PAC installés en toiture à l'arrière de la parcelle; qu'il convient de prévoir un dispositif centralisé intégré au volume bâti; qu'il serait souhaitable d'étudier la création d'un réseau de chaleur éventuellement partageable avec le voisinage;

Considérant que le projet est l'occasion d'intégrer des abris pour l'avifaune dans les enveloppes bâties ([https://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf));

○ Conditions :

- calculer et maximiser le CBS+
- Assurer une continuité entre les zones de jardin;
- Présenter un plan paysager détaillant les plantations;
- Soumettre le dispositif de valorisation et de gestion des eaux pluviales au facilitateur eau afin d'atteindre le zéro rejet à l'égout;
- Détailler le dispositif de gestion des eaux sur plan;
- Opter pour une PAC centralisée et intégrer les techniques dans le volume bâti;
- Intégrer des nichoirs dans les enveloppes bâties;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/08/2024;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Les parcelles sur lesquelles porte la demande sont implantées en ordre fermé le long de la rue Vandekindere, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Stallaert à l'Ouest et la rue Général Lotz à l'Est;
- Le bien s'inscrit dans un quartier à vocation économique et de services et sur un axe structurant du Nord de la Commune. L'ilot est dansement bâti;
- Le parking se faire des deux côtés de la voirie;
- La demande porte sur plusieurs parcelles :
  - Le n°368 comporte un bâtiment à l'alignement datant des années 1930, comportant du commerce au rez-de-chaussée et du logement à l'étage, avec un gabarit R + 2 + Toiture à versants, ainsi qu'un bâtiment arrière, dont l'affectation n'a pu être déterminée (actuellement utilisé en logement) et de gabarit R + 1 + toiture à versants;
  - Le n°370, comporte un hangar en fond de parcelle, octroyé en 1936 et affecté en parking en 1966. En amont du hangar et jusqu'à l'alignement, la zone est totalement imperméabilisée et comporte des emplacements de parking licites, octroyés par permis d'urbanisme en 1990;
  - Le n°374, comporte également un bâtiment à l'alignement datant des années 1930 et gabarit R + 2 + toiture mansardée et comporte également un commerce (centre de pneu d'occasion) au rez-de-chaussée octroyé par permis d'urbanisme en 2005, du logement aux étages, ainsi qu'un bâtiment arrière servant d'atelier et de stockage aux étages;
- Le nombre de logements sur l'ensemble des constructions, n'a pu être déterminé mais il a pu être supposé que les n° 368 et 374 comportent chacun plusieurs logements;
- Les parcelles n°370 et 374, sont entièrement bâties et totalement imperméables, seule la parcelle du n°368 comporte une zone extérieure aménagée en petit jardin entre les deux bâtiments, avant et arrière;

- Les immeubles mitoyens sont de même typologie, de gabarit similaires et comportent également une affectation de commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages. Leurs parcelles sont également fortement bâties;

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

- La rénovation des immeubles n°368 et n°374;
- La rehausse d'un niveau du bâtiment de droite, n° 374;
- La rehausse de l'annexe arrière du bâtiment n° 368;
- L'isolation des façades arrière et non visibles depuis l'espace public;
- La démolition du hangar au n° 370;
- La construction d'un nouvel immeuble au n°370 de gabarit R + 4 avec toiture plate;
- Le réaménagement avec connexion du nouveau bâtiment avec les anciens, afin de conserver les circulations verticales existantes;
- L'aménagement de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée et de 17 logements dont 3 studios, 1 appartement 1 chambre, 11 appartements de 2 chambres, 1 appartement de trois chambres et une maison unifamiliale;
- L'aménagement de deux cages d'ascenseur;
- La création d'une lucarne sur le pan avant de la toiture de la maison en fond de parcelle;
- La rehausse du pan arrière de la toiture du n° 374, et nouvelle toiture plate;
- La rénovation du volume de parking en fond de parcelle, pour 10 véhicules mais avec maintien de la charpente existante;
- L'aménagement de 45 emplacements de vélos;
- Le réaménagement paysager des parcelles avec restitution partielle de zones en pleine terre;
- La végétalisation des toitures plates, certaines de type extensif et d'autre intensif;

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

- Le programme prévoit de rénover entièrement deux immeubles mixtes de commerce et logements, avec l'adjonction d'un nouveau bâtiment, permettant de ramener au maximum les constructions à l'alignement, afin d'améliorer les qualités végétales de l'intérieur d'ilot;

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

- Les parcelles sont à cheval sur Uccle et Ixelles, Uccle comporte les bâtiments, une partie du jardin et Ixelles, le volume du garage et une partie de parcelle non bâtie;
- La majeure partie des travaux sont situés sur Uccle, en effet, le volume du garage situé sur Ixelles, reste inchangé, tant au niveau de sa volumétrie que de son affectation et utilisation;
- Les immeubles étant implanté en zone d'habitation du PRAS en liseré de noyau commerciaux, la surface plancher des commerces de 390m<sup>2</sup> environ, reste en-deçà des 1000m<sup>2</sup> prévus par la prescription n° 22 du PRAS, limitant la surface commerciale à 1000m<sup>2</sup> par projet et par immeubles;
- En ce qui concerne l'article 333 du CoBAT, les immeubles maintenus sont antérieurs à 1932 mais ne constituent pas de monuments au sens de cet article;
- Par ailleurs, considérant que l'inventaire a été arrêté et que ces deux maisons n'ont pas été reprise, les mesures particulières de publicité portent uniquement sur des prescriptions du PRAS et des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- En raison de la surface de logement de plus de 1000m<sup>2</sup>, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, la demande est soumise à des charges d'urbanisme et la charge sera versée sous forme numéraire;

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

- en matière de programme :
  - les affectations des immeubles sont revues et comportent une répartition différente, en effet, l'affectation de parking est significativement réduite, la surface dédiée au logement est augmentée, en plus du nouvel immeuble et de la transformation d'un atelier en nouveau logement et de l'autre atelier en prolongation d'un logement du bâtiment avant, les commerces sont déplacés au niveau du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment et les sous-sols comportent davantage d'espace de rangements communs et privés ainsi que de locaux techniques;
  - les deux commerces sont aménagés au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment et comportent un accès privé vers leurs caves respectives;
  - la maison unifamiliale arrière est accessible via la parcelle du n° 368 et est entièrement réaménagée afin de rationaliser les circulation, offrir des espaces habitables plus qualitatifs et via le percement d'une baie, augmenter l'apport en éclairage;

- cependant cette baie est percée dans un mur qui est mitoyen et considérant les possibilités de revente ultérieure de la maison en intérieur d'îlot, cette baie constituera une servitude;
- dès lors, considérant que cette baie n'apporte un éclairage qu'au niveau d'un hall avec espace de travail et qu'elle ne sert pas aux espaces habitables de nuit, il y a lieu de la supprimer;
- chacun des logements est accessible via les circulations communes maintenues des immeubles n° 368 et n° 374, ainsi que les logements aménagés dans le nouveau bâtiment central;
- chaque unité dispose d'un espace extérieur répondant aux besoins actuels;
- le studio, du bâtiment existant de droite, comporte un léger déficit de surface nette éclairante, considérant qu'une modification de la façade avant n'est pas envisageable en raison des qualités patrimoniales, la demande de dérogation est acceptable;
- en matière de normes pour les personnes à mobilité réduite conforme au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - le bâtiment du n°368 comporte une revalorisation de l'entrée autant esthétique qu'accessible aux personnes à mobilité réduite, avec un accès en pente, un ascenseur, dont les dimensions sont conformes au prescrit du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, rendant dès lors tous les logements de la partie gauche accessibles (n°368 et n°370 gauche);
  - au niveau de l'entrée au n°374, qui dessert la partie droite, les dimensions du hall d'entrée ainsi que devant l'ascenseur ne peuvent pas permettre une accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
  - considérant que la demande prévoit autant de rénovation que de construction neuve et qu'au moins l'une des deux parties est accessible aux personnes à mobilité réduite, la demande telle que proposée est acceptable;
  - l'accès aux deux surfaces commerciales, se fait de plein pied;
- en matière de patrimoine intérieur des immeubles existants :
  - suite à la transmission du reportage photographique intérieur, les immeubles existants comportent de nombreux éléments de décors à conserver, tels que les portes intérieures en bois moulurées, les moulures au plafond, les doubles portes vitrées, les décors des cheminées ;
  - par ailleurs, l'escalier desservant les étages de l'immeuble n°368, doit être conservé, en raison de ses qualités patrimoniales et le plan doit être revu en conséquence ;
- en matière de traitement des façades :
  - les façades des deux bâtiments des années 1930, maintenus, sont restaurées et conservent leur typologie d'origine;
  - au niveau de la maison de gauche, n°368 :
    - les menuiseries sont en bois et de teinte cohérente avec la typologie, à savoir bleu foncé;
    - le rez-de-chaussée est entièrement revu, avec une restitution de devanture patrimoniale, suppression de la porte de garage et pose d'un portail métallique;
  - au niveau de la maison de droite, n°374 :
    - le rez-de-chaussée est également transformé afin de créer un passage carrossable vers le bâtiment du fond comportant les parkings et les baies sont modifiées, afin de comporter deux accès avec des portes métalliques de teinte noire et ferronneries de teinte identique;
    - la teinte grise des menuiseries est peu judicieuse, au regard de la typologie, une teinte plus cohérente doit être proposée en évitant toute variation de gris ou de noir, seul les menuiseries au niveau du rez-de-chaussée peuvent être de teinte plus foncée, voire noire;
  - le nouveau bâtiment :
    - le recouvrement de façade est en brique de teinte gris moyen et les menuiseries en aluminium gris foncé;
    - considérant la typologie contemporaine, l'utilisation des teintes et matériaux peut être envisagé, et ce d'autant plus que l'architecture proposée reste sobre et ne grève pas les qualités patrimoniales des façades existantes maintenues et de la typologie du bâti environnant;

- au regard des normes environnementale concernant la faune, les garde-corps en verre sont à proscrire;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la profondeur due à l'extension au 4<sup>ème</sup> étage du bâtiment de droite, n° 374, induit un dépassement en profondeur du bien qui lui est mitoyen et les rehausses de toitures, induisent des dépassements à la hauteur;
  - la terrasse située au 3<sup>ème</sup> étage du bâtiment de gauche ne comporte pas le recul suffisant afin de se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues, et doit être reculée d'au moins 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de gauche;
  - bien que non dérogoire, la profondeur du nouveau bâtiment au rez-de-chaussée, de 32,80m, reste fort impactante pour l'intérieur d'ilot, d'autant plus que les autres bâtiments existants sont conservés;
  - cette profondeur, uniquement au rez-de-chaussée, ne permet pas de restituer davantage de pleine terre et n'offre qu'une toiture terrasse comme jardin pour les deux logements du 1<sup>er</sup> étage;
  - bien qu'au niveau de l'espace public, les transformations, rehausses et construction du nouveau bâtiment, une forme de skyline est maintenue dans la perspective, en proposant le dernier étage en recul, ces actes et travaux sont bien plus impactant en façade arrière, tant pour les parcelles voisines que pour l'intérieur d'ilot;
  - cependant, les raccords entre les bâtiments existants et le nouveau bâtiment, sont peu étudiés et passe d'une typologie de toiture en pente à une typologie de toiture plate, sans en adoucir les impacts, en terme de hauteur de façades, de lignes de raccords et d'héberges;
  - la nouvelle lucarne de la maison en intérieur d'ilot, permet de proposer l'aménagement d'une chambre dans les combles mais induit des vues importantes sur l'intérieur d'ilot et est dérogoire;
  - les toitures plates sont traitées en toiture végétalisées de type intensive avec une couche de 60 cm de terre arable pour la toiture du commerce et extensif pour les autres;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une trop faible proportion de pleine terre est restituée et la réduction de la profondeur du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment, permettrait d'améliorer davantage les qualités de l'intérieur d'ilot et d'autant plus que ce grand jardin permet une utilisation commune des habitants;
  - en effet la toiture plate traitée en toiture végétalisée de type intensive, même avec une couche de 60cm de terre arable, ne comporte pas les qualités d'une remise en pleine terre avec les possibilité d'infiltration qui améliorent les qualités de l'intérieur d'ilot;
  - les arbres existants, dont deux séquoia, sont conservés et de nouvelles plantations sont prévues;
  - une note concernant les aménagements paysagers est jointe à la demande, et propose la replantation de nombreuses espèces;
  - il y a lieu de veiller à ne proposer que des espèces indigènes et de tenir compte de l'orientation Nord des parcelles;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - de l'ancien hangar prolongé jusqu'en fond de parcelle, il ne reste que le volume arrière avec 9 emplacements de voitures;
  - l'accès vers ce volume de garage est déplacé au niveau du n°374, avec ouverture de baies dans des mitoyens, et comporte de nombreux emplacements de vélos (au moins 45 emplacements)
  - la maison arrière de la parcelle du n°368 comporte également un emplacement de parking à l'alignement et des emplacements de vélos;
  - bien que le nombre d'emplacement de parking soit dérogoire, 10 emplacements pour 17 logements, le quartier environnant, comporte des lignes de transport en commun et le projet prévoit par ailleurs un large espace de stockage des vélos, pour un total de 45 emplacements;
  - cependant, il y a lieu de simplifier l'accès au local, en proposant un nombre minimal de portes et d'angles, entre l'espace public et le local vélo;

- afin de déjà répondre aux dispositions futures en matière de mobilité, il y a lieu de bien veiller à proposer un emplacement vélo de 2m<sup>2</sup> par oreiller;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la gestion des eaux de pluie est revue sur la parcelle, avec une majorité rejetée sur la parcelle au moyens de noues;
  - il est également prévu la pose de citernes permettant la réutilisation des eaux de pluie pour les WC des rez-de-chaussée, l'arrosage du jardin et le nettoyage des zones communes;
  - un bassin d'orage est également positionné au niveau de la parcelle du n°370;
- quant aux considérations environnementales :
  - l'étude de nichoirs pour les espèces d'oiseaux, indiqués par le service de l'Environnement de la Commune d'Uccle, doit faire partie intégrante du projet;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - il est prévu le placement de pompes à chaleur en toiture ainsi que des panneaux solaires;
  - il y a lieu de veiller à l'acoustique et prévoir une isolation;
  - par ailleurs, considérant la puissance des dispositifs, il y a lieu d'introduire une déclaration de classe 3 auprès du service de l'Environnement (permisenvironnement@uccle.brussels);
  - tous les appartements sont équipés d'une ventilation double flux;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - d'une part, l'isolation de la façade arrière des volumes existants, induit une aggravation du dépassement existant;
  - considérant que les volontés actuelles visent l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant, la dérogation est acceptable;
  - d'autre part, la rehausse du bâtiment de droite, d'un niveau induit un dépassement de la profondeur du bien mitoyen de droite mais qui n'induit pas davantage de nuisances en terme d'ombrage;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la rehausse de la toiture arrière du bâtiment de droite, reste peu significative en terme d'ombrage pour le bâtiment mitoyen de droite, considérant la position au Nord de la façade arrière;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (lucarne) :
  - par rapport au développé de la façade de la maison arrière, la largeur de la lucarne doit être limitée à 498,5m maximum;
  - la lucarne proposée a une largeur de 500,5m avec un dépassement dérogatoire d'à peine 2cm;
  - considérant que ce dépassement n'est pas perceptible et que les mesures proposées, permettent un aménagement qualitatif d'une chambre, dans les combles, au sein de cette maison arrière;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie en façade à rue) :
  - bien que l'oriel, de 60cm de profondeur, englobant les balcons respect la limite formée par les deux plans à 45° par rapport aux limites de la façade, la largeur dépasse les 2/3;
  - considérant que cette largeur n'induit aucune nuisance ni par rapport à l'espace public, ni par rapport aux biens mitoyens au projet dans son ensemble, cet oriel étant situé uniquement au niveau du bâtiment central, la dérogation est acceptable;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la parcelle comporte en situation existante, 821,4 m<sup>2</sup> et plus de 1000m<sup>2</sup> sont ajoutés pour un total de surface dédiée au logement de 1840,79m<sup>2</sup> qui répondent davantage aux normes actuelles, tant en matière de performance énergétiques qu'en matière d'habitabilité et des besoins des citoyens;
  - bien que comportant des dérogations minimales au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, inhérentes aux bâtiments existants, les logements proposés comportant davantage de qualités d'habitabilité, de rationalisation des circulations et dispositions des espaces, tout en proposant une mixité au niveau du programme;

- en effet chaque logements comporte des espaces extérieurs, des espaces de rangements au niveau des caves et la majorité sont traversant, hormis le studio;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :
  - la maison arrière de la parcelle de gauche, reste dans son gabarit initial, hormis l'ajout d'une lucarne qui devra limiter les vues sur les parcelles voisines et considérant qu'actuellement, ce bâtiment est déjà occupé en logement en situation existante de fait, l'aménagement d'un nouveau logements qualitatif peut être envisagé;
  - l'aménagement d'une prolongation du logement du 1<sup>er</sup> étage de la parcelle de droite, au niveau de l'ancien atelier arrière, peut également être envisagé, considérant que la somme des volumes est réduite au profit de l'aménagement d'une terrasse sous forme de patio et que le volume de l'atelier reste inchangé;
  - le maintien du volume de parking, permet de maintenir 9 emplacements (la 10<sup>ème</sup> est située sur la parcelle du n°368), ce qui permet de limiter une augmentation significative de la surcharge de parking dans le quartier;
  - la suppression de ce volume, réduirait la possibilité de parking sur la parcelle et induirait un traitement moins qualitatif du rez-de-chaussée et de la façade avant;
  - l'intention de ramener les construction à l'alignement, au niveau de la parcelle centrale, est souhaitable, considérant l'intérêt de proposer une perméabilité de l'intérieur d'îlot;
  - cependant, la profondeur du nouveau bâtiment au rez-de-chaussée, bien que respectant les ¾ de profondeur de la parcelle, ne permet pas une perméabilisation qualitative de cet intérieur d'îlot, d'autant plus que les bâtiments existants arrière sont maintenus, à savoir la maison arrière, le volume de parking et l'ancien atelier en prolongation du bâtiment de droite;
  - par ailleurs, cette profondeur ne garantit aucune pérennité d'une éventuelle végétation sur une toiture terrasse, et grève les logements de disposer d'un extérieur proposant un aménagement paysager qualitatif;
  - considérant que des surfaces commerciales de surface réduites, n'en grèvent pas leur utilisation et qu'en fonction des besoins, elles peuvent être réunies pour proposer une plus grande surface, il y a lieu de proposer la même profondeur qu'aux étages;

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

- Réduire la profondeur du rez-de-chaussée du nouvel immeuble à la profondeur des étages;
- Revoir les raccords entre le nouveau bâtiment et les bâtiments existants maintenus afin de limiter les ruptures visuelles et la présence d'héberges;
- Revoir la typologie architecturale en privilégiant une proportionnalité verticale, à l'instar du contexte bâti environnant de maisons unifamiliale typiquement bruxelloises ;
- Maintenir les éléments de décors des immeubles existants, tels que les moulures des plafonds, les portes en bois ouvragées, les cheminées ;
- Maintenir l'escalier (circulation verticale) existant du n°368 ainsi que ses éléments de décors, quitte à revoir les plans intérieurs ;
- Renoncer à la nouvelle baie dans le mitoyen de la maison arrière;
- Renoncer à toutes teintes de variation de gris ou noir au niveau des menuiseries en bois, en façade avant des bâtiments conservés;
- renoncer à des garde-corps en verre ;
- rendre le local vélo aisément accessible et compatible avec les dispositions de Bruxelles-Environnement, à savoir un espace de 2m<sup>2</sup> par vélo et dont le nombre est correspondant au nombre d'oreillers;
- Isoler acoustiquement au niveau des unités extérieures de pompe à chaleur, afin de strictement se conformer aux normes de bruit autorisées;
- Proposer uniquement des espèces indigènes et compatibles avec des parcelles avec une orientation Nord, pour la replantation;
- Répondre aux conditions du service Technique de la Voirie (contact indiqué dans leur avis) et compléter les plans en ce sens ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de profondeur, de raccords entre bâtiments, de baies, de teintes et d'aménagements paysagers et de dispositions environnementales;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intégration des bâtiments doit être optimale tant au niveau de l'espace public que de l'intérieur d'îlot et de l'environnement et en ce que le patrimoine intérieur doit également être conservé et protégé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4, 6 et n°10 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 06/11/2024**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-47099-2023 - Enquête n° 207-24**

**Situation : Rue des Trois Arbres 16 - 16B**

**Objet : modifier structurellement le 2e étage d'un immeuble et mettre en conformité une situation de fait au niveau des façades extérieures**



**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47099-2023 introduite, en date du 11/07/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier structurellement le 2e étage d'un immeuble et mettre en conformité une situation de fait au niveau des façades extérieures sur le bien sis Rue des Trois Arbres 16 - 16B ;

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

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

Considérant que la demande se situe en partie dans la zone du permis de lotir n°498 autorisé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 26/12/2006, en ce qui concerne la servitude de passage vers les bâtiments en intérieur d'îlot, via la porte et le passage sous le bâtiment concerné par la demande;

Considérant que le permis de lotir, ne vise pas l'aspect architectural de ce bâtiment, la demande se réfère uniquement aux articles du PPAS et éventuellement du Règlement Régional d'Urbanisme ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°I.d – Matériaux extérieurs qui prescrit  
*"Façades : pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées, sauf pour les plinthes, seuils de portes et fenêtres. Les crépis sont proscrits.*  
*Toitures : tuiles rouges, brunes ou noires et ardoises naturelles à l'exclusion de tous les autres matériaux"*, en ce que la situation de fait, comporte un enduit sur isolant, apparenté à du crépi, et ce en situation de fait ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/07/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 et 04/03/2024 : accusés de réception d'un dossier incomplet ;

30/07/2024 : réception des compléments;

30/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, entre l'axe de la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg ;
- Ce quartier comporte également de nombreux bureaux de haute dimensions, des équipements et la parcelle s'implanta au sein d'une zone à forte mixité ;
- L'immeuble a été bâti dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23230-1963, avec un gabarit R + 2 + Toiture à versants et un accès carrossable vers l'intérieur d'ilot ;
- Cet intérieur d'ilot a fait l'objet de plusieurs permis successifs afin d'y construire plusieurs logements faisant partie d'un permis de lotir, et l'accès (compris dans la zone du permis de lotir) se fait via, le porche de l'immeuble concerné par la demande ;
- En situation existante de fait, datant d'après 2014, l'immeuble a été significativement modifié au niveau des façades avant et arrière, et ce, sans l'obtention préalable d'un permis de bâtir :
  - La typologie des années 1960, avec une structure en béton blanc lissé et des bandeaux de vitrages avec châssis et allèges teintées a été supprimée au profit d'un recouvrement de la façade en enduit de teinte gris, des châssis en PVC imitation bois et de teinte chêne ;
  - La grille existante, permettant une visibilité sur l'intérieur d'ilot, a été supprimée au profit d'une grande porte de garage en aluminium thermolaqué de teinte blanche ;
  - En façade arrière, les balcons compris dans le plan de la façade, ont été refermés et l'ensemble de la façade arrière a également été enduite, et les châssis remplacés par du PVC imitation bois et de teinte chêne ;
- Au niveau des plans, la situation de fait comporte également quelques divergences par rapport à la situation de droit :
  - Par rapport à l'aménagement et non soumis à permis d'urbanisme, la loge du concierge au rez-de-chaussée a été supprimé au profit d'un local technique ;
  - Les étages de logement, ont subi quelques modifications de cloisonnement et la répartition des pièces habitables a été modifiée ;
  - Les combles, dédiées aux archives pour le bureau privatif, ont été aménagées pour une chambre ;

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

- La suppression d'un mur porteur, au 2<sup>e</sup> étage, afin d'agrandir l'espace de séjour ;
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - La fermeture des balcons rentrants ;
  - L'enduisage des façades et la suppression de la typologie des années 1960 avec les allèges faisant partie de l'ensemble des menuiseries ;
  - Le remplacement des menuiseries par des châssis en PVC imitation bois et de teinte chêne et de la grille fermant l'accès carrossable par une porte de garage sectionnelle en aluminium thermolaqué de teinte blanche ;
  - La modification de répartition des espaces habitables, comme la suppression d'un bureau au profit d'une salle-de-bain de plus grande dimensions et la rationalisation des circulations interne ;
  - L'aménagement d'un espace habitable (chambre) dans les combles, induisant une dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- Le programme prévoit d'une part, de mettre en conformité le changement radical de typologie de l'immeuble et des aménagements intérieurs dérogatoires et d'autre part, modifier l'aménagement du second étage, afin d'agrandir les pièces habitables, via des modifications structurelles ;

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

- le logement des étages conserve un programme de maison unifamiliale ;
- l'accès vers l'intérieur d'ilot est maintenu ;
- En ce qui concerne les modifications structurelles :
  - Celles-ci se font dans l'objectif de proposer des espaces habitables de plus grande dimensions et de qualités habitables supérieures ;
  - Les aménagements intérieurs n'induisant pas de modification structurelles, comme l'aménagement de la salle-de-bain, n'est pas soumise à permis d'urbanisme mais participe à l'amélioration des qualités d'habitabilité ;

- En ce qui concerne la situation de fait par rapport aux aménagement intérieurs :
  - la suppression d'une chambre, de dimension supérieur à 14m<sup>2</sup>, au profit d'un second espace de séjour, induit une dérogation par rapport aux surfaces minimales à prévoir pour une chambre, considérant qu'hormis la nouvelle chambre aménagée dans les combles, dérogatoire par rapport à la hauteur, aucune ne comporte suffisamment de surface afin de respecter la réglementation ;
  - la chambre aménagée dans les combles est accessible via un escalier droit qui s'apparente à une échelle de meunier et qui débouche en milieu de pièce, réduisant la réalité d'une surface de plus de 14m<sup>2</sup> ;
  - La hauteur libre sous-plafond, autorisée par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, doit être d'au moins 2,30m sur plus de 50% de la surface et cette hauteur est en légère dérogation ;
  - Considérant les modifications proposées permettant d'améliorer l'habitabilité du 2e étage, une amélioration pourrait également être apportée à cet étage et dans les combles, afin d'améliorer l'accessibilité vers cette chambre sous combles et disposer d'un véritable espace aménageable et qualitatif pour la seule chambre disposant d'une surface supérieure à 14m<sup>2</sup>, permettant de compenser la dérogation en terme de hauteur pour un programme d'un espace parental ;
  - La modification de répartition d'espace habitables, qui n'a pas induit, en situation de fait, de dérogation ni de modification structurelles, n'est pas soumise à permis d'urbanisme ;
- En ce qui concerne les modifications des balcons en situation de fait :
  - La fermeture des balcons, a supprimé tout espace extérieur pour une maison unifamiliale ;
  - Cependant, ces terrasses rentrantes comportaient des surfaces fortement limitées et peu ensoleillées ;
- En ce qui concerne les modifications de typologie en façade avant :
  - Le permis d'urbanisme concernant les actes et travaux en intérieur d'ilot, octroyé en 2016 portait également sur la rénovation de la façade avant en prévoyant une isolation avec crépi des modifications au niveau de la typologie des baies et une fermeture en bardage bambou ajourée ;
  - Cette partie du permis n'a jamais été réalisée et a été partiellement périmée et récemment, l'isolation a été réalisée telle qu'en situation existante de fait, sans demande préalable suite à la péremption partielle du permis d'urbanisme initial portant sur l'intérieur d'ilot et ne visant que cet immeuble de manière succincte ;
  - Cette situation de fait est regrettable et a supprimé la lecture d'une architecture marquant les années 1960 alors que la partie périmée du permis était sensiblement plus intéressante avec un jeu de pleins et de vides et une fermeture en bambou ajouré, conservant une visibilité sur l'intérieur d'ilot;
  - En effet, les nouveaux châssis en PVC et l'enduisage de ton gris, suite à la suppression des allèges intégrées, avec une lecture de bandeau vertical et horizontal du côté droit ainsi qu'avec des teintes cohérentes des années 1960 et soulignant l'ensemble des détails, induit une lecture pauvre d'une façade banale supprimant un élément typologique faisant partie de l'histoire de l'architecture ;
  - Par ailleurs, la pose de la porte de garage, a supprimé la possibilité de dégagement visuel vers l'intérieure d'ilot, aggravant davantage cette façade monobloc et lourde ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article I.d – matériaux extérieurs :
  - L'enduit réalisé en situation existante de fait, outre son esthétique pauvre et non pérenne, n'est pas conforme au PPAS ;
  - Il y a lieu de proposer des modifications afin de permettre d'une part de rendre ses qualités à la façade et se conformer au PPAS en terme de matériaux

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

- Revoir le traitement de la façade afin de tendre vers la typologie originelle ;
- Renoncer à un revêtement en crépis ou dérogatoire au PPAS ;
- Proposer une fermeture de l'accès carrossable ajouré, qui tient compte et de la typologie à retrouver et de la proposition du permis de 2015 ;
- Proposer la modification de l'escalier et de la trémie, vers les combles, afin de disposer d'une surface totale pour l'aménagement d'une chambre correspondante à un programme de chambre parentale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de typologie de façade et d'escalier vers les combles;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les dérogations à l'habitabilité doivent être limitées et en ce que le traitement de la façade doit être revue ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enduit et/ou le crépis au niveau de la façade avant doit être supprimé au profit de la restitution de matériaux conformes ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2024**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-47668-2024 - Enquête n° 210/24**

**Situation : Rue du Bourdon 84**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement des annexes arrières, démolir au 1<sup>er</sup> étage arrière côté jardin les 2 baies existantes pour créer une seule grande baie, isoler la toiture, la façade arrière, les pignons et la dalle de la terrasse arrière, enlever la toiture en panneaux de polycarbonate au-dessus de la cuisine et la remplacer par une toiture plate et la munir d'un lanterneau, installer des panneaux solaires et remplacer la porte d'entrée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47668-2024 introduite en date du 10/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement des annexes arrières, démolir au 1<sup>er</sup> étage arrière côté jardin les 2 baies existantes pour créer une seule grande baie, isoler la toiture, la façade arrière, les pignons et la dalle de la terrasse arrière, enlever la toiture en panneaux de polycarbonate au-dessus de la cuisine et la remplacer par une toiture plate et la munir d'un lanterneau, installer des panneaux solaires et remplacer la porte d'entrée sur le bien sis rue du Bourdon 84;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 05/02/2015 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "la toiture 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que le fait d'isoler la toiture principale augmente encore sa hauteur par rapport aux deux voisins mitoyens;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *refus du propriétaire voisin sur la mise en place d'une isolation du mur mitoyen*

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II - article 10 - éclaircissement naturel en ce qui concerne la salle à manger;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 10/07/2024 : dépôt de la demande;
- 08/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 22/08/2024 : réception des compléments;
- 11/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet
- 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 06/11/2024 : 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 composé de maisons entre mitoyens dont les gabarits varient entre R+1+T et R+2+T,
- La maison sur laquelle porte la demande est composée de 2 pièces en enfilade et le sous-sol/rez-de-jardin présente des extensions qui figurent « vaguement » sur les plans des archives et qui ont été modifiées/agrandies au fil du temps; Une terrasse a été aménagée sur la toiture des annexes et un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis celle-ci a été construit également;
- Elle présente une configuration un peu particulière car le sous-sol peut être assimilé à un rez-de-jardin semi-enterré dans lequel s'inscrit la cuisine en façade arrière, un bureau en façade avant et une salle à manger dans la pièce centrale peu éclairée naturellement;
- Le 1<sup>er</sup> étage accueille un grand séjour dans les deux pièces en enfilade donnant sur la terrasse faisant l'objet de la mise en conformité;
- Les deux maisons voisines sont plus profondes au rez-de-jardin que la maison faisant l'objet de la demande;
- Les jardins sont profonds, orientés à l'est;

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

- La mise en conformité des modifications apportées aux annexes implantées en façade arrière au niveau du « rez-de-jardin »;
- La mise en conformité de l'exploitation de la toiture des annexes en terrasse et de la mise en place d'un escalier en béton extérieur donnant accès au jardin depuis la terrasse du 1<sup>er</sup> étage;
- L'isolation et la réfection de la toiture des annexes du rez-de-jardin;
- L'isolation de la toiture;
- L'isolation de la façade arrière (non soumis à permis d'urbanisme);
- L'isolation des murs mitoyens (non soumis à permis d'urbanisme);
- Le remplacement de la porte d'entrée;
- La création d'une grande baie vitrée au 1<sup>er</sup> étage en façade arrière donnant sur la terrasse surélevée;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation :
  - En offrant une meilleure enveloppe isolée (toiture principale, toiture des annexes, façade arrière et façade mitoyenne);
  - En offrant un meilleur confort thermique par le remplacement des châssis en façade arrière;
  - En offrant davantage de luminosité aux pièces de vie implantées au 1<sup>er</sup> étage et en agrandissant les baies de fenêtres des chambres en façade arrière;

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

- en matière de programme :
  - La maison conserve son statut de maison unifamiliale qui accueille 5 chambres de belles dimensions;
  - L'aménagement d'une chambre sous les combles au sein d'une maison unifamiliale est légitime et peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La configuration des pièces de vie et de la cuisine semi-enterrée est un peu alambiquée mais résulte de la situation d'origine et du fait que le sous-sol s'apparente à un rez-de-jardin : celle-ci peut être conservée;
  - La profondeur des extensions ne déroge pas au Règlement Régional d'urbanisme en ce qu'elles sont moins profonde au rez-de-jardin que l'annexe de la maison de gauche la plus profonde et dépasse de moins de 3m le profil du voisin de droite le moins profond;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - L'implantation de l'escalier extérieur n'est pas dérogatoire au RRU mais par contre génère des vues non réglementaires en matière de servitude de vue et déroge donc au Code civil; il en va de même pour la terrasse : il y a lieu de fournir l'accord des deux voisins sur les servitudes de vues que celles-ci génèrent sur leur propriété ou de modifier la situation de manière à se conformer au code civil;
- en matière d'environnement :
  - Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
  - Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1<sup>er</sup> mars 2012. Art. 67. § 1er.*) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;
  - Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;
    - Nichoirs martinets**
      - *Meilleure orientation : N – NE - E*
      - *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
      - *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
      - *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
      - *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*
      - *Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).*
      - *Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.*
    - Nichoirs moineaux**
      - *Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)*
      - *au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)*
      - *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
      - *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;*
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En vertu de l'article 21/1 - section 3° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, il n'est plus nécessaire d'obtenir un permis d'urbanisme pour isoler un mur mitoyen d'une maison unifamiliale;
  - Cependant, cette intervention s'implantera sur la propriété du voisin et un accord de ce dernier est nécessaire pour empiéter sur sa propriété, ce qui n'est pas le cas en espèce (réclamation reçue en date du 09/10/2024);

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

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

- L'isolation de la toiture est une démarche écologique à encourager;
- La toiture est déjà en situation existante plus haute que les deux toitures mitoyennes;
- La rehausse de la toiture ne modifie pas de manière significative la situation;

**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 pour l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :**

- Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC sans autorisation en façade avant;
- Il en va de même pour la porte d'entrée;
- Le PPAS ne prévoit pas de restrictions en ce qui concerne les matériaux;
- Cependant, le pvc ne correspond pas à l'époque de construction de la maison et ne peut pas s'envisager à long terme; En effet, le PVC ne va pas magnifier la façade mais au contraire, va la banaliser et ne va pas mettre en valeur ses qualités patrimoniales; De plus, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement;
- Il y a lieu de prévoir une porte d'entrée en bois dont l'esthétique se rapproche des portes de la date de construction de la maison et il y a lieu de prévoir des châssis en bois lors du remplacement futur également;

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

- prévoir une porte d'entrée en bois dont l'esthétique se rapproche des portes de la date de construction de la maison
- en façade avant, prévoir des châssis en bois aux divisions conformes à l'époque de construction de la maison (modifier la légende et le dessin de ceux-ci sur l'élévation);
- se conformer au Code civil en matière de servitude de vues au niveau de la terrasse et de l'escalier extérieur :
  - soit fournir l'accord des deux voisins;
  - soit modifier la situation de manière à ne pas déroger;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des matériaux des menuiseries et des espaces extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de l'époque de construction de la maison;

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

ou

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

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

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

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

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

**Commission de concertation  
séance du 06/11/2024  
objet n° 11**

**Dossier 16-47607-2024 - Enquête n° 206/24**

**Situation : rue Papenkasteel (à côté du 49 Dieweg)**

**Objet : construire une maison unifamiliale sur un terrain divisé**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une date ultérieure.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/11/2024**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-47636-2024 - Enquête n° 208/24**

**Situation : Rue Vanderkindere 101A**

**Objet : isoler la façade avant et arrière d'un immeuble existant, remplacer les châssis (à l'exception de la porte d'entrée et de la vitrine de commerce) et créer un accès vers le jardin depuis l'appartement du +1**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47636-2024 introduite en date du 27/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade avant et arrière d'un immeuble existant, remplacer les châssis (à l'exception de la porte d'entrée et de la vitrine de commerce) et créer un accès vers le jardin depuis l'appartement du +1 sur le bien sis rue Vanderkindere 101A;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que l'isolation prévue en façade avant dépasse de 21cm l'alignement (soit, plus de 14cm);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/06/2024 : dépôt de la demande;

15/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet

08/08/2024 : réception des compléments

13/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

07/10/2024 au 21/10/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de commerce et de logements faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue de Boetendael et rue de la mutualité;
- Il date de 1934 (PU n° 16-11112-1934) et présentait initialement des châssis en bois de teinte brune;
- Le bien compte un rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages;
- Les logements disposent d'un accès distinct de celui du commerce sur la droite de l'immeuble;
- Les enseignes ne sont pas conformes au Règlement Communal et Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes;
- Les châssis aux étages ont été remplacés par des châssis en PVC sans autorisation;

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

- La pose d'une isolation en façade avant et en façade arrière avec pose d'un parement en briques;
- Le remplacement des châssis en PVC aux étages par des châssis en aluminium de teinte blanche + la mise en place de garde-corps métallique de ton noir;
- La mise en place d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis l'appartement du 1<sup>er</sup> étage;

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

- en matière de programme :
  - La demande ne concerne que les étages;
  - L'enseigne située au 1er étage ne pourra pas être replacée après les travaux d'isolation. Celle-ci n'apparaît d'ailleurs pas sur l'élévation en situation projetée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'isolation en façade arrière ne déroge pas au Règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et peut donc s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - L'aménagement d'un escalier extérieur qui permet l'accès au jardin depuis un logement améliore les qualités d'habitabilité du logement et est une démarche à encourager;
  - De plus, cet escalier s'implante conformément au code civil en ce qui concerne les servitudes de vues sur les propriétés voisines et peut donc s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les nouveaux châssis des étages sont proposés en aluminium avec des seuils en aluminium, ce qui ne peut s'envisager au sein d'un immeuble qui présente de belles qualités patrimoniales ;
  - Il y a lieu de conserver les éléments patrimoniaux et de prévoir des châssis en bois présentant des divisions comme celles dessinées sur les plans d'origine et prévoir des seuils en pierre bleue ;
  - L'ajout des garde-corps peut s'envisager. En effet, ceux-ci sont fins et sobres et s'intègrent à la façade;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :**

- La demande s'inscrit dans une logique écologique, ce qui est une démarche à encourager et qui répond aux objectifs Régionaux futurs (réduction obligatoire progressive de la consommation d'énergie primaire entre 2025 et 2050).
- La demande concerne uniquement les étages et ne concerne pas le rez-de-chaussée commercial, et ne déborde donc pas sur le trottoir;
- Le projet propose une finition esthétique qui respecte les caractéristiques de l'immeuble et peut donc s'envisager;

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

- en façade avant, prévoir des châssis en bois aux divisions conformes aux plans d'origine et prévoir des seuils en pierre bleue ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des matériaux des menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de l'époque de construction de l'immeuble;

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

ou

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

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

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

- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
  - de modifier les formulaires en conséquence;
  - de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;
- Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°3- et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.