

Séance du 09 avril 2025 / Zitting van 09 april 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 044/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47815-2024
Situation : Avenue Alphonse XIII 39
(Rénover, agrandir et modifier le nombre de logements au sein d'une maison unifamiliale existante)
- 2) 048/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47916-2025
Situation : Avenue des Aubépines 34
(Rénover et transformer une maison unifamiliale : réaliser une extension au rez-de-chaussée, modifier le profil de la toiture et des lucarnes, modifier les ouvertures en façade et réaliser une piscine et un poolhouse)
- 3) 050/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47864-2024
Situation : Rue du Doyenné 128
(Mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et étendre le troisième logement au niveau des combles)
- 4) 051/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47837-2024
Situation : Avenue Alphonse XIII 65
(Modifier le permis d'urbanisme 16-47112-2023 tendant à construire une maison unifamiliale sur le lot 1 (parcelle avant), abattre 3 arbres à haute tige et planter 13 arbres à haute tige, en application de l'article 102/1 du CoBAT : aménagements extérieurs nécessitant le déplacement d'un arbre et modification des espaces intérieurs)
- 5) 054/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47833-2024
Situation : Clos Bourgmeister De Keyser 14
(Rehausser une partie d'habitation côté jardin pour agrandir une salle de bain et créer un accès au grenier)

Avis reporté de la CC du 12/03/2025 - Uniquement pour avis de la CC :

- 6) 012/25 - Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du sol (P.P.A.S.) n°15bis
012/25 - Ontwerpswijziging van Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) nr15bis

Avis reporté de la CC du 19/03/2025 - Uniquement pour avis de la CC :

- 7) 039/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47561-2024
Situation : Rue Professeur Hustin 20
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement d'une pergola)
- 8) 049/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47906-2024
Situation : Rue De Broyer 26
(Mettre en conformité l'annexe arrière (espace cuisine) et les châssis PVC en façade avant, aménager les combles avec la construction de deux lucarnes, transformer l'espace en agrandissant les baies intérieures et isoler la façade arrière)
- 9) 052/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47920-2025
Situation : Chaussée d'Alsemberg 993
(Rénover, transformer et rehausser un ensemble de bureaux en 7 unités de logement - Globe Village)

- 10) 046/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47801-2024
Situation : Rue Engeland 338
(Rénover une maison unifamiliale (créer deux nouvelles baies de fenêtres), mettre en conformité un abri de jardin et en construire un abri pour vélo accolé à celui-ci et adapter le profil du terrain pour donner un accès au bas du "bois" (partie arborée du terrain))
- 11) 053/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47888-2024
Situation : Rue Papenkasteel 174
(Rénover une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière, démolir et reconstruire une terrasse et un escalier en façade arrière, mettre en conformité les menuiseries en façade avant)
- 12) 055/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47685-2024
Situation : Moensberg entre le 121 et le 125
(Construire une habitation unifamiliale entre murs mitoyens existants)
- 13) 045/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47919-2025
Situation : Avenue Napoléon 18
(Construire une maison unifamiliale neuve sur le lot n°4 sur une parcelle de fond)
- 14) 056/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47693-2024
Situation : Avenue Wellington 142
(Construire une piscine non couverte de 7,5 m x 3,2 m (24m²))
- 15) 047/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47842-2024
Situation : Avenue du Maréchal 15
(Régulariser l'implantation d'une piscine réalisée en 1988)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°01

Dossier 16-47815-2024 - Enquête n°044/25

Situation : Avenue Alphonse XIII 39

Objet : rénover, agrandir et modifier le nombre de logements au sein d'une maison unifamiliale existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47815-2024 introduite en date du 29/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, agrandir et modifier le nombre de logements au sein d'une maison unifamiliale existante sur le bien sis avenue Alphonse XIII 39;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *erreur de panneaux affichés dans la rue, concerne une autre adresse et demande de refaire l'enquête publique;*
- *augmentation (56%) de la densité créerait un précédent dans le quartier avec risque d'encourager d'autres projets similaires jusqu'à devenir un quartier à forte densité de logements;*
- *rupture avec le caractère résidentiel composé de maisons unifamiliales au sein de ce quartier;*
- *rupture par rapport à l'homogénéité architecturale;*
- *les terrasses à l'arrière sont trop impactantes pour les voisins directes en terme de vues, de nuisances sonores;*
- *Démolition totale de la maison, induit perte du cachet historique et impact écologique en raison de déchets de constructions et consommation excessive des ressources pour la reconstruction (non pertinent, la maison n'est pas démolie);*
- *Impact sur la mobilité et le stationnement, déjà en surcharge, en raison de l'augmentation du nombre d'habitants et des véhicules;*

Considérant que la demande déroge également aux articles, n°4, 5, 6 et 11 du Titre IV 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 :

29/10/2024 : dépôt de la demande;

13/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/12/2024 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 28/02/2025 et émis le 03/03/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover, agrandir et modifier le nombre de logements au sein d'une maison unifamiliale existante;

Considérant qu'il est prévu une CEP de 15 m³ dont le trop plein est dirigé vers un réseau de drains de dispersion;

Considérant que des PAC sont présentes sur les plans mais que le dossier ne fournit pas d'autres informations à ce sujet;

Considérant qu'il est prévu 6 places vélos alors que le projet comprend « 10 oreillers »;

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^{er} 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 :

- Assurer l'usage des eaux de pluies dans les sanitaires, les buanderies et pour l'arrosage;
- de faire une déclaration de classe 3 pour les PAC si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);
- Tendre vers un nombre de 10 pour les emplacements vélos (1 place par oreiller, 2m² par vélo);

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- o HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- o ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- o QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- o HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.
- o ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- o QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

Nichoirs rouges-queues :

Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.

- o HAUTEUR : 2 à 6 m du sol
- o ORIENTATION : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
- o QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- o QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/02/2025;

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 :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert dans la verdure;
- o Dans ce quartier, l'avenue Alphonse XIII est une artère bordée de villas construites soit en retrait par rapport à l'alignement, soit en fond de parcelle;
- o La parcelle concernée par la demande, comporte une maison unifamiliale, de type villa 4 façades, dont les espaces sont peu qualitatifs et dont les espaces de vie ne sont pas ouverts vers le jardin;
- o Cette habitation ancienne a été bâtie au début des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1142-1924, rehaussée et modifiée au niveau de l'enveloppe extérieure, via une toiture mansardée et des modifications en façades, suite à l'octroi des permis d'urbanisme n° 16-5562-1930 et n° 16-5851-1930;
- o La situation actuelle a maintenu une forte typologie des années 1930, dont certains éléments sont présents depuis la dernière demande de permis d'urbanisme mais qui n'ont que peu de qualités ou valeur patrimoniale;
- o Le programme actuel de cette maison présente un sous-sol avec deux emplacements de parking, en ligne, et des espaces techniques, le rez-de-chaussée, comporte les espaces de séjour avec des locaux

de rangements et cuisine, fermant les vues par rapport au jardin et l'étage mansardé, comporte les espaces de nuit, et encore des espaces de nuit dans les combles;

- Le jardin est accessible depuis un sas au rez-de-chaussée et quelques marches, à l'instar de l'accès depuis la voirie, avec un cheminement, des marches et un perron;
- Les maisons voisines, comportent des typologies, également avec des toitures à versants de ton rouge et sont implantées en recul, suivant un même alignement, sauf pour le n° 41, implanté beaucoup plus en retrait;

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

- La division d'une maison unifamiliale en 3 logements, avec des modifications structurelles, telles qu'une rehausse ponctuelle, une extension en profondeur, et des modifications intérieures au niveau de murs porteurs;
- L'installation d'un ascenseur, avec cage technique;
- L'isolation de l'enveloppe extérieure avec un complexe isolation et finition en enduit de teinte claire qui devra être par ailleurs, précisée;
- Le remplacement des châssis existants et la pose de nouveaux châssis plus performants en
- La modification des abords, avec réaménagement de l'accès avec un nouveau sas d'entrée vitré;

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

- Le programme principal est la division d'une maison unifamiliale au profit de 3 logements de grande dimensions avec des programmes variés, nécessitant d'importantes extensions et la rehausse d'au moins un niveau, et de manière secondaire, une rénovation de l'ensemble de la structure et de l'enveloppe existantes ainsi que pour finir une amélioration significative des performances énergétiques;

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

- Une proportion importante des murs structurels existants sont maintenus, ce qui permet de garantir qu'il ne s'agit pas d'une démolition et reconstruction mais bien d'une transformation, via des extensions, en profondeur et en hauteur, en plus de l'isolation de l'enveloppe extérieure avec modification de l'aspect du parement de façades;

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

- en matière de programme :
 - l'affectation de l'immeuble, reste de l'habitat, avec également le maintien d'une typologie de villa 4 façades;
 - le projet prévoit l'ajout de locaux tels que des locaux communs techniques, de stockage et des locaux privés de stockage, ainsi que l'agrandissement de l'espace de parking, afin de garantir aux 3 logements, suite à la division de la maison unifamiliale, tout le confort en matière de programme des locaux communs, pour ces nouveaux logements et répondre, par ailleurs, aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, visant les aménagements intérieurs soumis à permis d'urbanisme;
 - cependant 3 logements au sein d'un quartier essentiellement composé de villas bourgeoises unifamiliales, suscite des questionnements quant à la pertinence et le risque de précédent ;
- en matière de dérogations au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, articles 4, 5, 6 et 11 :
 - bien que suivant le glossaire du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, les modifications, telles que prévues, sont suffisamment significatives pour que la demande soit soumise aux articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, il s'agit d'une situation existante avec un rez-de-chaussée, disposé en bel-étage;
 - cependant, un accès est possible via la rampe de garage et le nouvel ascenseur, permettant de pallier aux dérogations des articles 4 et 5 concernant les voies d'accès et les caractéristiques des rampes;
 - il est à noter, qu'en raison de la différence de niveau entre le trottoir et le niveau du rez-de-chaussée, l'implantation d'une rampe, aurait pour effet, une modification significative de la zone de recul, avec une importante imperméabilisation et ne permettant pas d'aménagement paysager;
 - la porte d'entrée de l'immeuble, au rez-de-chaussée, en bel-étage, étant peu accessible aux personnes à mobilité réduite, ne nécessite, dès lors, pas de répondre à l'article 6, en ce qui concerne le passage libre de la porte d'entrée commune;
 - l'ascenseur, dont les dimensions sont inférieures et dérogoires à l'article 11, ne permet pas son utilisation en chaise roulante mais permet aux personnes à mobilité réduite ne nécessitant pas une chaise roulante, d'accéder aux 3 appartements;

- cet ascenseur est ajouté, au sein d'une construction existante, et au regard de la volonté de maintenir un maximum de murs, afin de limiter les démolitions, la structure existante, limite donc le dimensionnement de cette cage d'ascenseur;
- il est à noter, qu'au sous-sol, il est prévu au moins 1 emplacement de parking pour personnes à mobilité réduite, tel que décrit à l'article 7, et les portes des appartements, garantissent toutes, un passage libre de 85cm et une longueur d'au moins 50cm, dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, tel que prévu par l'article 10 concernant les portes intérieures;
- en matière de traitement des façades et typologie :
 - les modifications, au niveau de la toiture, comme au niveau des façades, tendent à maintenir les caractéristiques principales de cette maison fortement transformée et englobant différentes typologies, en fonction des modifications au cours du temps;
 - ces caractéristiques principales, la façade pignon, dans la verticalité du garage, maintenue suite aux différentes modifications, les travées et les séquences verticales ainsi que le mansard, bien que réalisé, suite à des transformations en 1930 mais contextualisé au sein de diverses constructions avec toiture mansardées dans les environs immédiats;
 - hormis la toiture, le langage de la façade avant, bien que maintenant les concepts de verticalité, de marquage des impostes, de typologie de façade pignon, en partie droite, le dessin est contemporain;
 - il est à noter que cette maison, bien que datant initialement de 1924, n'a conservé que de rares éléments patrimoniaux, suite aux diverses modifications, dont certaines octroyées par un permis d'urbanisme en 1930;
 - à contrario, la façade arrière est traitée avec un langage contemporain davantage tranché;
 - l'ensemble est cohérent, entre un concept typologique patrimoniale et une lecture plus contemporaine, sans pour autant imiter de l'ancien avec de nouveaux matériaux, mais en ayant une réelle identité propre;
 - bien qu'il ne soit pas indiqué le matériau pour les châssis, considérant la relecture contemporaine des éléments de façades, qu'il soit utilisé du bois ou de l'aluminium, la réponse est appropriée, en raison d'une nature pérenne du matériau et ce, en plus d'une teinte vert-de-gris, judicieusement choisie;
 - l'enduit sur isolant, n'est pas un matériau pérenne, cependant, au regard du socle et du soubassement en béton ou en pierres, les dégradations seront moins importantes;
 - par ailleurs, la situation existante, est un badigeon de teinte rose, ayant déjà supprimé tous les détails de 1924 et ce, autorisé par le permis d'urbanisme de 1930;
 - il y aura cependant lieu de garantir un choix d'enduit stable, ne verdissant pas et une mise en œuvre impeccable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment est rehaussé, d'un niveau, tout en maintenant la typologie d'une toiture mansardée;
 - les agrandissements, en profondeurs, du sous-sol et du rez-de-chaussée, de 6,73m, induisent une augmentation de l'emprise et de l'imperméabilisation, tout en maintenant des taux raisonnables, à savoir une augmentation de l'emprise de 12%, passant de 21% à 33% et une augmentation de l'imperméabilité, d'un pourcentage identique, passant de 23% à 35%;
 - bien que la rehausse, prévoit l'ajout d'un étage plein, le traitement de la nouvelle toiture mansardée, diminuant la pente de la toiture, permet de descendre le niveau du faîte, après modification, de 18 centimètres;
 - la construction existante, étant légèrement plus haute que la moyenne des hauteurs des maisons des parcelles voisines, et faisant face, s'aligne sensiblement à ces dernières, après modification;
 - l'escalier d'entrée, est déplacé, allongeant la courbe jusqu'à l'accès à hall d'entrée commun, et proposant une assise plus massive au socle, permettant, de casser, la nouvelle hauteur de façade qui, seule, aurait été inadéquate au sein de ce quartier de villas unifamiliales;
 - la citerne d'eau de pluie, est enfouie sous le sol, en zone de retrait latéral, imperméabilisant en plus des extensions la parcelle;
 - considérant les travaux d'excavation à prévoir, cette citerne peut être positionnée, en dessous des nouvelles extensions en façade arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du solde du jardin, ni abattage d'arbre;

- hormis le déplacement de l'escalier d'entrée, la zone de recul reste identique à la situation existante, et conserve de nombreux aménagements paysagers, dont des arbres à haute tiges, présents au niveau de plusieurs parcelles, dans ce tronçon de l'avenue Alphonse XIII;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la rampe de garage est maintenue, telle qu'existante et l'espace de sous-sol est agrandi afin de permettre le parking de 3 véhicules, dont un emplacements répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite;
 - au niveau du parking, il est également prévu le stockage de quelques vélos, dont l'espace disponible est suffisant pour un nombre plus importants de vélos;
 - bien que le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose pas un nombre d'emplacement de parking par logements, dans le cadre d'une transformation, et ce même en cas de modification significative, telle qu'une division, il est proposé trois emplacements, dont le nombre correspond au nombre de logements prévu et ce, en plus d'un espace de stockage des vélos, ce qui permet de ne pas impacter sur les possibilités de parking au sein de l'espace public;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu l'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie « monocuve » d'une capacité de 15m³, avec récupération, vers des drains dispersants;
 - afin de répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, l'eau récupérée via le trop-plein, doit d'abord servir aux besoins ménagers, avant d'être infiltrée;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - bien qu'une division puisse être autorisée, il y a lieu de prendre en compte le précédent pour le quartier, tout autant qu'il y a lieu d'éviter l'augmentation des nuisances, en accueillant deux familles supplémentaires au sein d'une même parcelle ;
 - Il est à noter que les 3 logements comportent des qualités d'habitabilité, outre la conformité aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, proposant une rationalisation des circulations, une ouverture davantage étudiée, et optimale sur le jardin, et augmentant de ce fait, l'éclairage naturel de manière significative mais nécessitent d'importantes extensions et l'aménagement d'espaces extérieurs pour chacun de ces logements ;
 - La question, de la pertinence d'un immeuble de 3 appartements, au sein d'une voirie ne comportant que des villas cossues unifamiliales, doit mettre en lumière les éventuels impacts d'une telle division :
 - Une première extension doit être réalisée, afin de disposer de 3 emplacements de parking, et dont l'une des trois doit être adaptée aux personnes à mobilité réduites ;
 - Les autres extensions, se font au profit des appartements de grandes surfaces, maintenant le caractère bourgeois du quartier ;
 - Pour des programmes de logements entre 2 et 3 chambres, des espaces extérieurs sont indispensables et augmentent de manière inhérente des nuisances en terme de vues plongeantes sur les parcelles voisines et de bruits ;
 - les terrasses prévues pour les logements du 1^{er} et 2^{ème} étages, comportent des surfaces trop importantes, et doivent être significativement réduites, en plus des éléments déjà prévus, tels que des bacs plantés au niveau des retours latéraux et un recul inaccessible par rapport au plan de la façade. En effet, les impacts de terrasses permettant le séjour prolongé de plusieurs personnes, constituent des nuisances pour les habitations voisines et bien qu'il est essentiel de garantir des espaces extérieur pour les logements, l'équilibre entre confort d'habitabilité et nuisances pour le voisinage, doit être davantage étudié;
 - L'aménagement d'une villa bifamiliale, avec un appartement au rez-de-chaussée, ayant accès au jardin, et un duplex aux étages avec éventuellement l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage, permettrait de limiter la nécessité d'extension en profondeur et d'aménagements d'espaces accessoires extérieurs, induisant des nuisances jusque là inexistantes ;

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

- Limiter le nombre d'unité de logements à maximum 2 en supprimant les extensions en profondeur, afin de conserver l'emprise au sol ;
- Proposer une finition en crépi texturé de type « cottage » ;

- Implanter la citerne au sein d'une zone déjà imperméabilisée ;
- Répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en réutilisant les eaux du trop-plein, en premier lieu, pour des besoins ménagers, avant d'être infiltrée;

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 terrasses, de position de la citerne ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts pour le voisinage, ainsi que les impacts sur la perméabilité de la parcelle, doivent être limités;

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 aux articles 4, 5, 6 et 11 du Titre IV du règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n° 02

Dossier 16-47916-2025 - Enquête n° 048/25

Situation : Avenue des Aubépines 34

Objet : rénover et transformer une maison unifamiliale : réaliser une extension au rez-de-chaussée, modifier le profil de la toiture et des lucarnes, modifier les ouvertures en façade et réaliser une piscine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47916-2025 introduite en date du 04/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison unifamiliale: réaliser une extension au rez-de-chaussée, modifier le profil de la toiture et des lucarnes, modifier les ouvertures en façade et réaliser une piscine sur le bien sis avenue des Aubépines 34;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 48bis&ter - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 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 :

- 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 1.5 « Aspects et matériaux » qui prescrit : « La largeur des lucarnes ne peut dépasser 160cm de large » en ce que le projet prévoit des lucarnes plus larges ;
 - non-respect de l'article n°1.3 implantation qui prescrit "l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)", en ce que la construction de la piscine génère un dépassement de l'occupation maximale autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 et jusqu'au 24/03/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- crainte que 'implantation de la piscine n'entraîne un risque important pour les arbres majestueux présents sur la propriété voisine;
- crainte par rapport aux vis-à-vis générés par le projet entre propriété;
- superficie et largeur de terrain à vérifier;
- bétonnage excessif du terrain – problème de perméabilité des sols (chaleur urbaine etc)
- irrégularités et manque de transparence (pull house on dessin)
- baies vitrées excessives
- limiter la superficie de la piscine (nuisance sonore et respect des prescriptions urbanistiques)
- Absence d'arbres ou de suite donnée aux arbres existants et d'éléments importants sur les plans + Absence de plans de coupe de la façade Est + Aucune information claire n'est donnée sur la destination finale de ce pool house
- Dérogation à l'occupation du sol non souhaitable;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/01/2025 : dépôt de la demande;

10/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/02/2025 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

10/03/2025 et jusqu'au 24/03/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie qui sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service de l'Environnement a été émis le 08/04/2025 :
 - *Considérant que le projet prévoit l'implantation d'une citerne d'eau de pluie de 10.000 L utilisée pour le jardin et les sanitaires ainsi qu'une infiltration du trop-plein sur le terrain mais ne précise pas sa localisation ni le système d'infiltration préconisé;*
 - *Considérant que de nombreux abattages de sujets sains sont prévus;*
 - *Considérant que la nouvelle piscine aura un impact sur le système racinaire des arbres conservés;*
 - *Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :*
 - *à l'aménagement du poolhouse;*
 - *aux abattages et replantations (emplacements, espèces, etc);*
 - *aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..);*
 - *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*
 - *au volet prévu pour la piscine;*
 - *à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);*
 - *Avis favorable à condition :*
 - *de fournir des plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux;*
 - *de fournir un plan d'abattage et de replantations plus précis;*
 - *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
 - *de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;*
 - *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
 - *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);*
 - *de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;*
- l'avis du Service Vert rendu en date du 04/04/2025 :

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- *Le projet prévoit l'abattage de 6 sujets haute-tige d'essences variées non précisées en fond de parcelle sans fournir de justification autre qu'une « amélioration de la lisibilité et de la continuité végétale ».*
- *Le projet prévoit également l'abattage d'un sujet à front de rue, lui aussi d'essence et de dimensions non renseignées, implanté dans le jardin avant sans justification ni mention dans la note paysagère.*
- *Il existe une contradiction entre le plan d'implantation O2 et les plans d'abattage et de plantation, l'arbre d'alignement communal implanté en voirie étant prévu à l'abattage sur le premier mais pas sur les seconds. Il convient de clarifier.*
- *De nombreux arbres prévus à l'abattages sont sains et ne sont demandés à l'abattage que pour créer des éclaircies, des opportunités de réaménagement ou pour dégager l'espace autour de futurs aménagements (piscine).*
- *L'ensemble des sujets demandés à l'abattage forment des écrans verts délimitant la parcelle avec l'espace public ou les propriétés voisines et assurant l'intimité, comme l'exige l'article 0.7 du PPAS 48 Ter. Le projet n'en tient pas compte et met à blanc l'ensemble de l'espace à front de rue et de fond de parcelle pour repartir de zéro sans prise en compte de la situation existante.*
- *Une piscine est prévue à proximité des quelques arbres conservés ou projetés, ce qui ne manquera pas de gravement endommager leurs systèmes racinaires et d'entraîner des coupes régulières de la couronne par les futurs propriétaires pour limiter la chute des feuilles et fruits dans les bassins.*
- *Le projet prévoit la replantation de 10 arbres, dont 6 multi-troncs, sans préciser leurs essences, leurs dimensions à la plantation ou s'il s'agit de sujets haute-tige.*
- *D'une manière générale le projet prévoit d'abattre quasiment tous les arbres de la parcelle sans tenir compte de la situation existante, de sa topologie ou des réglementations en vigueur (PPAS) et propose un aménagement peu détaillé et vague.*

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

- *limiter le nombre d'abattages en repensant le projet et ses abords pour s'insérer plus naturellement dans la situation existante;*
- *Conserver un maximum les massifs arborés à front de rue et en fond de parcelle afin d'assurer un maillage vert et le respect des prescriptions du PPAS 48 Ter;*
- *Préciser si l'arbre d'alignement communal est à abattre ou non;*
- *Ne pas aménager de piscines à moins de 6 mètres d'un arbre pour épargner les systèmes racinaires et les couronnes des arbres conservés;*

- *Etoffer les replantation proposées en suivant les recommandations du Service Vert;*
- *D'après les prescriptions du PPAS 48Ter un plan paysager détaillé doit être joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :*
 - *Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;*
 - *Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;*
 - *Les constructions existantes et projetées;*
 - *L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;*
 - *Les plantations à réaliser;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, composé de villas implantées dans la verdure;
- La maison n°34, faisant l'objet de la demande présente une typologie architecturale de type R+1+combles, avec une toiture à quatre versants recouverte de tuiles en terre cuite rouge;
- Initialement conçue en 1925 comme une maison isolée (quatre façades), elle est devenue une maison trois façades à la suite d'aménagements successifs, notamment la construction d'un garage en 1934 et d'un belvédère en 1948, ce dernier ayant également modifié une partie de la toiture;
- La maison dispose d'une petite cave sous la surface du hall d'entrée situé au rez-de-chaussée;
- Les façades extérieures sont enduites d'un crépi beige. Les châssis des fenêtres sont en bois, peints en blanc;
- Une avancée architecturale de type « oriel » est visible au premier étage, au-dessus de la porte d'entrée principale;
- L'avant de la maison est entouré d'une haie qui assure une certaine discrétion et protège l'intimité des occupants;
- À l'arrière, le style est plus sobre, avec des lignes épurées et sans ornements significatifs. L'état général de la propriété semble indiquer l'absence de rénovations récentes;

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

- La construction d'une extension en façade arrière;
- Le réaménagement des espaces intérieurs et la suppression de la cage d'escalier et la création d'une nouvelle implantation pour la circulation (+ l'ajout d'un ascenseur);
- La modification de la toiture (rehausse du niveau de la corniche);
- L'isolation des façades avec comme finition un enduit de lait de chaux de ton clair appliqué sur isolant;
- La remise en place d'une toiture recouverte de tuiles plates en terre cuite rouge-brun;
- Le remplacement des châssis par des châssis en bois vert-de-gris;
- La création d'une piscine;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse;
- L'abattage de 6 arbres;

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

- Le projet vise à effectuer principalement une rénovation complète de la maison existante, accompagnée d'une extension en façade arrière afin de créer une ouverture des pièces de vie sur le jardin, ce qui est compréhensible et peut se concevoir;
- Le projet vise également à aménager une piscine dans le jardin;

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

- en matière de programme :
 - Le projet améliore les qualités d'habitabilité en offrant :
 - une distribution intérieure davantage fonctionnelle et plus centrale, permettant de libérer un hall d'entrée plus fonctionnel, avec un vestiaire et un WC invités;
 - un confort à long terme par l'aménagement d'un ascenseur;
 - une cuisine généreuse et lumineuse;
 - des pièces de vie ouvertes sur le beau jardin;
 - 2 grandes chambres supplémentaires avec salles de bain sous toiture;
 - une meilleure isolation de toute l'enveloppe et un meilleur confort thermique;
 - Le cadre III de la demande de permis renseigne la construction d'un poolhouse mais celui-ci ne figure pas sur les plans : des éclaircissements ont été donné en séance :
 - Il n'y aura pas de nouveau volume construit au sein du jardin ;

- le pigeonnier existant va accueillir la machinerie de la piscine et un coin pour se changer ;
- fournir un plan qui précise les aménagements prévus du pigeonnier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet se conforme au PPAS 48bis&ter qui précise à l'article 6.1 constructions existantes : « *les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieure à 20% du volume bâti existant à la date du 02/10/1981* » : en effet, le volume existant de la maison est de 1129m³. 20% représentent 225,8m³ (total = 1129+225 = 1354m³). Le volume cumulé des 2 extensions (rez-de-chaussée et rehausse toiture) et de l'isolation extérieure est de 1437m³. L'accroissement est donc inférieur à la limite prévue;
 - L'article 6.1 précise également : « *pour les constructions existantes sur terrain de moins de 14a, les prescriptions de l'article 1.3 sont d'application, sauf en ce qui concerne le recul latéral de la limite mitoyenne qui est de minimum 3m* » : les extensions proposées sont inscrites dans les limites latérales de 3.00m et dans la limite arrière de 8.00m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de recul offre de belle zone de jardin et les parties imperméables se limitent aux zones d'accès;
 - En façade arrière, le projet prévoit une terrasse de 35m² au rez-de-chaussée en contact avec les pièces de vie, ce qui n'est pas excessif proportionnellement à la superficie de la parcelle;
 - Cette terrasse est prévue en pavé de terre cuite avec joints ouverts, permettant à l'eau de s'infiltrer naturellement et ainsi éviter l'imperméabilisation excessive du sol;
 - En fond de parcelle, 6 arbres existants seront abattus, mais cette intervention sera compensée, d'après les explications données en séance par la plantation de dix nouveaux arbres, pour favoriser la régénération de la végétation et d'arbustes. Ce renouvellement contribuera à la diversité des espèces et assure un enrichissement écologique durable du site. Les nouvelles plantations favoriseront également les espèces comestibles et horticoles, contribuant à la résilience et à l'autosuffisance du jardin ;
 - En séance, un plan d'implantation plus précis a été transmis et qui permet de visualiser la distance de la piscine souhaitée avec les arbres et leurs couronnes existants sur la propriété et sur les propriétés voisines : la piscine s'implante totalement en dehors des couronnes des arbres et à 8m du tronc de l'arbre important situé au sein de la propriété voisine ;
 - Il y a lieu de se conformer à certaines conditions du service Vert :
 - Limiter le nombre d'abattages en repensant le projet et ses abords pour s'insérer plus naturellement dans la situation existante;
 - Conserver un maximum les massifs arborés à front de rue et en fond de parcelle afin d'assurer un maillage vert et le respect des prescriptions du PPAS 48 Ter;
 - Ne pas aménager de piscines à moins de 6 mètres d'un arbre pour épargner les systèmes racinaires et les couronnes des arbres conservés;
 - Etoffer les replantation proposées en suivant les recommandations du Service Vert;
 - D'après les prescriptions du PPAS 48Ter un plan paysager détaillé doit être joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
 - Les constructions existantes et projetées;
 - L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
 - Les plantations à réaliser.
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet conserve son garage et l'allée carrossable est prévu en gravier et matériaux perméables;
 - En séance, il a été renseigné que l'arbre d'alignement sur le domaine public sera conservé ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage - avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle :
 - Les plans relatifs aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies sont dessinés sur le plan projeté des sous-sol et respecte le RCU Eaux;
 - Se conformer à certaines conditions du service de l'Environnement :

- fournir un plan d'abattage et de replantations plus précis;
 - ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
 - prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ou proposer une autre alternative;
 - limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
 - introduire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
 - fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- L'isolation des façades est une démarche écologique à encourager. Le bâtiment date de 1925 mais ne présente pas intérêt patrimonial. Le projet prévoit une finition proche de l'esthétique actuelle et en matériaux pérennes et peut donc s'envisager;
 - La teinte des châssis (verts de gris) permet de marquer les pleins et les vides au sein de façades de teinte claire et respecte les teintes des menuiseries du début du siècle dernier;
 - La proposition est qualitative et propose une transformation élégante de l'ensemble des façades;
 - Les nouvelles baies de fenêtres respectent toutes le code civil en ce qui concerne les servitudes de vues entre propriétés mitoyennes et n'ont pas à être translucides;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article 1.5 « Aspects et matériaux » qui prescrit : « La largeur des lucarnes ne peut dépasser 160cm de large :

- Le projet propose des lucarnes aux dimensions supérieures;
- Non seulement les lucarnes existantes dépassent déjà les 160cm autorisés mais de nombreuses lucarnes similaires ont été autorisées dans le quartier;
- Celles-ci permettent d'améliorer l'apport de lumière naturelle et optimiser les vues vers l'extérieur, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de cette maison;
- Cette transformation permet de gagner 25m² avec une hauteur sous plafond de 220cm, accueillant ainsi deux chambres supplémentaires avec leur salle de bain privative;
- La dérogation est donc acceptée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°1.3 implantation qui prescrit "l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)" :

- La construction de la piscine génère un dépassement de l'occupation maximale autorisée;
- Bien que l'usage d'une piscine dans un jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage et qu'une piscine se conforme à la fonction récréative autorisée en zone de jardin au sein du PPAS, celle-ci ne peut s'envisager que moyennant le respect des prescriptions du cadre dans lequel elle s'inscrit;
- L'emprise de la maison en situation projetée est de 182m²;
- La piscine présente une superficie de 36m²;
- L'ensemble sur la parcelle représente donc un total de 218m²;
- La parcelle de 957m² peut donc accueillir maximum 191m² en sous-sol (1/5);
- La piscine (sous-sol) déroge donc au maximum autorisé pour 9m²;
- De plus, son implantation semble générer un risque pour les arbres majestueux inscrits sur la parcelle voisine (n°32) : il y a donc lieu de la réduire de 9m² et de l'implanter totalement en dehors de la couronne des arbres (fournir un plan plus précis reprenant la couronne exacte des arbres voisins);
- La dérogation n'est donc pas autorisée;

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

- se conformer à l'avis du service de l'Environnement :
 - Ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
 - Prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
 - Limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
 - Faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);

- Fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;

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

- réduire la piscine de 9m² et inscrire celle-ci à minimum 6 mètres des arbres pour épargner les systèmes racinaires et les couronnes des arbres conservés;
- fournir un plan paysager détaillé (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
 - Les constructions existantes et projetées;
 - L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
 - Les plantations à réaliser.
- Fournir un plan d'aménagement du bâtiment existant en fond de parcelle (ancien pigeonnier);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de la maison est conservée;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la piscine;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage respectueux du prescrit;

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 plan particulier d'affectation du sol, article n°1.5 – 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 09/04/2025
Objet n°03

Dossier 16-47864-2024 - Enquête n°048/25

Situation : Rue du Doyenné 128

Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et étendre le troisième logement au niveau des combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47864-2024 introduite en date du 29/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 3 logements et étendre le troisième logement au niveau des combles sur le bien sis rue du Doyenné 128;

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

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II et du Titre IV 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 :

29/11/2024 : dépôt de la demande;

20/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2025 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/02/2025 et émis le 02/03/2025 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le bien sur lequel porte la demande est situé en ZICHEE au PRAS, portant sur un ensemble d'une ancienne urbanisation cohérente dans son contexte, à la fois dans les perspectives de l'Eglise Saint-Pierre et à proximité de l'avenue Brugmann;
- Cette portion de la rue du Doyenné comporte des commerces avec logements aux étages ainsi que des maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements;
- La parcelle est située à proximité de l'angle aigu et densément bâti que forme la rue du Doyenné avec l'avenue Brugmann, ce qui induit que l'immeuble, ainsi que le n° 126, maison identique, sont fortement enclavés entre des immeubles plus haut et plus imposants;
- Le bâti couvre l'entièreté de la parcelle, hormis un petit espace triangulaire résiduel du parcellaire, imperméabilisé et utilisé en cour, et ce en situation existante de droit, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-11524-1939 pour la création d'une annexe au rez-de-chaussée et un volume de WC sortant, à l'entre-étage;
- En situation existante de droit, cette maison unifamiliale comporte un niveau de rez-de-chaussée, deux étages et des combles non aménagés, utilisés en espace de grenier;

- L'immeuble a été divisé en 3 logements vers la fin des années 1990, ce qui représente la situation de fait, et ce sans autorisation préalable ;
- La façade a conservé sa typologie originelle mais présente un état avancé de vétusté;

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

- La mise en conformité des modifications structurelles inhérentes à une division de la maison en plusieurs logements, ainsi que leurs aménagements;
- L'aménagement des combles, avec réduction du plancher, pour créer une mezzanine, au profit du logement au 2^{ème} étage;
- Le réaménagement du niveau du sous-sol, afin de créer 3 caves;

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

- Suivant le registre de population, la maison aurait d'abord été divisée en 2 logements en 1996, et le troisième aurait été aménagé en 1997. Cependant, il n'est pas exclu que la maison été divisée antérieurement à 1996, sans domiciliation ;
- Considérant que cette division serait intervenue postérieurement au 1^{er} décembre 1993, qu'elle a induit des dérogations à l'article 16, concernant la hauteur sous plafond dans les locaux habitables et à l'article 19 concernant l'éclairage des locaux d'habitation ou de séjour du Règlement de la bâtisse de 1975. Ces dérogations sont reprises aujourd'hui aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- La présente demande est soumise aux mesures particulières de publicité, par l'application de la prescription 0.12 du PRAS;

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

- en matière de programme :
 - la situation de fait comporte 3 logements et la demande vise à agrandir le logement au 2^{ème} étage. La demande propose également des espaces de stockages privés pour chacun des logements au niveau du sous-sol;
 - le logement au rez-de-chaussée, autant que celui au 1^{er} étage, s'apparentent davantage à des studios qu'à des appartements 1 chambre, tel qu'indiqué dans la demande de permis d'urbanisme, au niveau du formulaire de l'annexe 1;
 - en effet, les surfaces de chambres, autant que les surfaces du local de séjour sont peu généreuses, et les WC donnent directement dans les locaux habitables, à l'instar d'une typologie de studio;
 - par ailleurs, les surfaces nettes éclairantes sont également largement insuffisantes, autant au rez-de-chaussée, qu'au 1^{er} étage;
 - seul le studio proposé dans les combles, tend à répondre au bon aménagement des lieux, en proposant un plan avec les espaces de séjour au niveau bas et un coin nuit en mezzanine;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la volumétrie, le gabarit, l'implantation et l'emprise n'ont pas été modifiés ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est entièrement imperméabilisée, et la cour d'environ 4m² est entièrement pavée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas d'espace de stockage des vélos et poussettes et bien que l'accès soit peu aisé, la cave n°1, pourrait être partiellement aménagée et séparée pour proposer un tel espace;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - l'immeuble présente une typologie de maison unifamiliale, et les 3 logements tels que proposés présentent peu de qualités d'habitabilité ;
 - la division de la maison unifamiliale concernée par la demande, n°128, s'est faite graduellement, avec notamment deux logements en 1996 et un troisième en 1997, et ce avec des modifications structurelles intérieures inhérentes à un tel programme;
 - postérieurement au 1^{er} décembre 1993, les modifications au sein d'un logement, en ce qui concerne le nombre et/ou la répartition, étaient soumises à permis d'urbanisme ;
 - considérant par ailleurs, les piètres qualités d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage, induit par une division peu étudiée des logements ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°04

Dossier 16-47837-2024 - Enquête n°051/2025

Situation : Avenue Alphonse XIII 65

Objet : modifier le permis D'URBANISME 16-47112-2023 tendant à construire une maison unifamiliale sur le lot 1 (parcelle avant), abattre 3 arbres à haute tige et planter 13 arbres à haute tige, en application de l'article 102/1 du CoBAT : aménagements extérieurs nécessitant le déplacement d'un arbre et modification des espaces intérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47837-2024 introduite en date du 15/11/2024;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-47112-2023 notifié en date du 14/12/2023, sur saisine du Fonctionnaire Délégué;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-47112-2023 tendant à construire une maison unifamiliale sur le lot 1 (parcelle avant), abattre 3 arbres à haute tige et planter 13 arbres à haute tige, en application de l'article 102/1 du CoBAT : aménagements extérieurs nécessitant le déplacement d'un arbre et modification des espaces intérieurs sur le bien sis avenue Alphonse XIII 65;

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 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°12 - aménagement de la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Etonnement quant à la superficie bâtable autorisée;*

○ *Les zones non bâties doivent recevoir des aménagements paysagers qualitatifs afin d'assurer une transition harmonieuse entre les parcelles;*

○ *Les travaux ont démarré et certains arbres à haute tige à conserver ne sont pas protégés contre les aléas du chantier;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

15/11/2024 : dépôt de la demande;

27/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/01/2025: réception des compléments;

27/02/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Vert sollicité en date du 28/02/2025, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que le contexte réglementaire fait apparaître ce qui suit :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-47112-2023 et portant sur le bien a été délivré en date du 14/12/2023 sur saisine du Fonctionnaire Délégué et a été notifié le même jour;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 14/12/2026, et que sa mise en œuvre a été entamée le 20/02/2025 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de construire une maison unifamiliale sur le lot 1 (parcelle avant), abattre 3 arbres à haute tige et planter 13 arbres à haute tige;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47837-2024 en date du 15/11/2024;
- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier les aménagements extérieurs nécessitant le déplacement d'un arbre et à modifier des espaces intérieurs;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-47112-2023 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, principalement résidentiel, est situé à proximité de la place Saint-Job et bénéficie de la connexion avec la chaussée de Waterloo;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande, est située le long de l'avenue Alphonse XIII, non loin du croisement formé avec la rue du Ham;
- Le terrain a fait l'objet d'une division Notariale en 2 lots en date du 22/03/2023;
- La maison n° 65 est implantée en ordre ouvert à l'arrière sur le lot 2;
- Le lot 1 est non bâti et comporte plusieurs arbres à haute tige. Il est bordé par des chemins d'accès menant à des constructions arrières, et par des constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, au-delà;
- Cette portion de voirie présente des constructions d'époques et de typologies différentes;

Considérant que la demande n° 16-47112-2023 telle qu'introduite proposait les actes et travaux suivants :

- Construire une maison d'habitation unifamiliale sur le lot 1, à savoir la parcelle avant et accessible directement depuis la rue;

Considérant que la demande n° 16-47112-2023 telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet propose la construction d'une villa 4 façades, de typologie similaire à celle du quartier et de l'avenue. Son style est contemporain d'un beau standing qui répond tout à fait aux exigences du quartier dans lequel elle sera implantée;
- En terme d'implantation, le recul proposé est proportionnel à celui des maisons voisines;
- Le projet propose une architecture simple dans sa réalisation et sereine dans la proportion de ses volumes, le minimalisme de ses formes et les matériaux mis en œuvre;
- La villa est à la fois généreuse en superficie mais compacte dans sa volumétrie en rapport aux surfaces qu'elle génère;
- Elle est plutôt refermée sur elle-même du côté façade rue pour préserver une certaine intimité. Et à l'inverse ouverte vers l'extérieur du côté de sa façade jardin pour profiter pleinement de son orientation et du jardin. De larges baies vitrées permettent un éclairage naturel optimal des volumes intérieurs;
- Malgré l'absence de réglementation sur le gabarit, le demandeur a privilégié un R+1 pour rester dans les gabarits du quartier;
- De manière à développer de beaux volumes dans l'ensemble des chambres, et une belle hauteur sous plafond de 2,70m, le choix s'est tourné vers des toitures plates. Celles-ci participant aussi pleinement à l'architecture contemporaine du projet;

- Par ailleurs, il faut noter que les toitures plates permettent aussi de mettre en œuvre de grandes toitures végétalisées;
- Elles peuvent aussi plus facilement accueillir des techniques (tels que panneaux photovoltaïques par exemple) et sorties, à l'abri des vues des autres voisins limitrophes;
- Le projet nécessite l'abattage de 3 arbres, mais cet abattage est compensé par 13 nouveaux arbres haute-tige;
- En termes de matériaux, la volonté du maître d'ouvrage est de réaliser cette maison en brique de ton gris clair;
- Les châssis seront en aluminium ton gris anthracite. Les garde-corps seront en métal assortis aux châssis. Les terrasses seront en pierre naturelle ou en bois;
- Les abords sont prévus en pavés filtrants;
- Un système d'infiltration des eaux de pluie est également prévu dans le système d'égouttage de la maison;

Considérant que la demande n° 16-47112-2023 telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement d'une maison unifamiliale répartie sur 3 niveaux dont 1 sous-sol, présentant de belles qualités d'habitabilité, implantée le long du chemin d'accès de la parcelle voisine de droite (pour information, le chemin d'accès de la maison arrière de la parcelle faisant l'objet de la demande est également déplacé sur la droite);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la maison présente un gabarit R+1 et couvert par des toitures plates. Elle s'implante le long du chemin d'accès de la parcelle voisine de sorte à pouvoir dégager un jardin paysager de belle superficie sur la gauche et orienté à l'Ouest;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le chemin d'accès à la maison arrière existante est déplacé sur la droite de sorte à jouxter la voie d'accès de la parcelle voisine;
 - le jardin sera réaménagé en y prévoyant 3 abattages et 13 replantations;
 - le relief du terrain est relativement respecté, et les déblais/remblais sont minimisés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un garage privatif pour 2 voitures ainsi que 4 vélos au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, et prévoit une citerne récupération des eaux de pluie et une zone d'infiltration pour le trop-plein;

Considérant que le projet répondit au bon aménagement des lieux, s'intégrait dans son contexte bâti et non bâti et n'était pas susceptible de générer des nuisances pour le voisinage;

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

- Les modifications visées consistent en :
 - Le programme reste identique au permis initial, à savoir une villa unifamiliale de 4 chambres;
 - Les changements sont relativement minimes :
 - Modification aménagement intérieur au rez (salon TV);
 - Modification aménagement intérieur à l'étage (chambres/SDB);
 - Modification aménagement intérieur en cave (buanderie);
 - Agrandissement de la cour anglaise du sous-sol (1m + profonde);
 - Agrandissement d'une baie à l'étage (chambre 4);
 - Modification divisions de châssis (cuisine + SDB/dressing de la chambre 1);
 - Rajout d'un auvent au-dessus des baies des chambres 1 et 2;
 - Rajout d'une toile solaire au-dessus de la baie de la chambre 3;
 - Suppression d'un lanterneau en toiture, et agrandissement de celui conservé (SDB 3);
 - Augmentation des hauteurs sous-plafond du rez (285cm -> 310cm) et à l'étage (270cm -> 280cm) à augmentation du gabarit du bâtiment de 35cm sur sa globalité;

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

- La typologie du projet est son intégration dans son contexte bâti et paysager sont globalement conservés;
- Les modifications intérieures tendent à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison;

- L'agrandissement de la cour anglaise n'est pas réellement motivé vu que cela n'apporte pas de réel apport d'éclairage naturel supplémentaire au sein de l'espace polyvalent du sous-sol ;
- Toutefois, cette modification s'opère le long d'un passage carrossable menant à la parcelle de fond, ce qui en limite les impacts pour le voisinage. Néanmoins, les aménagements paysagers de transition s'en verraient limités de façon inappropriée ;
- La façade Est, longeant cette voie carrossable sera modifiée par l'agrandissement d'une baie éclairant une chambre et une salle-de-bains au premier étage;
- La façade Nord (arrière), orientée vers la parcelle de fond sera modifiée par l'agrandissement d'une baie éclairant un dressing et une salle-de-bains au premier étage. Cette modification s'opère dans les perspectives du garage de la parcelle arrière de sorte à préserver l'intimité de la maison existante;
- Les façades seront également modifiées par l'ajout d'auvents ou de toiles solaires au niveau de la façade Ouest, et orientée vers le jardin privatif;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - La modification de la profondeur de la cour anglaise réduit davantage les aménagements paysagers de pleine terre de la zone latérale, alors que la parcelle est déjà densément bâtie;
 - Cette modification n'est pas motivée pour les besoins d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces de vie;
 - L'arbre à déplacer est un sujet à planter (voir permis d'urbanisme en vigueur), il n'y a donc pas d'abattage nécessaire;

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

- Renoncer à l'agrandissement de la profondeur de la cour anglaise;
- Restituer les aménagements paysagers de pleine terre prévus au permis d'urbanisme n° 16-47112-2023;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet modifié est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les aménagements paysagers de la zone de retrait latérale seront maintenus;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les abords de la maison seront davantage verdurisés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°05

Dossier 16-47833-2024 - Enquête n°054/25

Situation : Clos Bourgmestre De Keyser 14

Objet : rehausser une partie d'habitation côté jardin pour agrandir une salle de bain et créer un accès au grenier

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47833-2024 introduite en date du 12/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser une partie d'habitation côté jardin pour agrandir une salle de bain et créer un accès au grenier sur le bien sis clos Bourgmestre De Keyser 14;

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

Vu que la demande se situe sur le lot n°28 du permis de lotir (PL) n°253 délivré le 12/08/1975 modifié partiellement sur octroi par le Collège des Bourgmestre et Echevins, le 03/03/1981, le 27/07/1982 et le 28/03/1989, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir 253 modifié le 27/07/1982 :
 - Non-respect de l'article n°f) Matériaux qui prescrit "*Toutes les façades doivent être exécutées dans les mêmes matériaux : briques de parement ou à peindre de tonalité claires. Sont exclus tous matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. ...* » en ce que les matériaux proposés pour l'extension de volume sont des panneaux de parement plutôt que de la brique;
 - Non-respect de l'article n°g) - zone de recul, qui prescrit "*La zone de recul est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre. Les plantations à haute tiges sont autorisées. La partie gazonnée ou plantée ne pourra être inférieure à 2/5 de la superficie totale de la zone. ...* » en ce que l'aménagement de la zone de recul a été modifiée avec l'aménagement d'une zone de stationnement;
 - Non-respect de l'article e) gabarit qui prescrit « *La toiture sera obligatoirement à deux versants minimum avec une inclinaison comprise entre 35° et 45°* » en ce que la toiture modifiée présente une pente d'environ 15°;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Rupture de l'harmonie des constructions en matière de volumétrie (pente, hauteur) et de matériaux avec un impact visuel depuis la rue et les fonds voisins;*
- *Impact volumétrique important en particulier pour le n°13 qui est situé 2m en contrebas du bien n°14 concerné par la demande;*
- *Impact sur l'ensoleillement des jardins et des panneaux solaires des voisins (n°12 et 13);*
- *Effet mirador vers les maisons voisines n°12, n°13 et n°15;*
- *Doute émis quant à la conformité aux prescriptions du lotissement n°253, quant au nombre de niveaux, à la superficie plancher, à la pente de toiture et à la hauteur;*

- *Non-respect des prescriptions du lotissement n°470 en terme de gabarit (3.5) (non pertinent car le lotissement n°470 ne s'applique pas sur le bien concerné par la demande);*
- *Doute émis quant à la conformité au RRU, titre I du RRU, article 8§1 et 6 (non pertinent car le gabarit est cadré par les prescriptions du lotissement qui ont valeurs règlementaires);*
- *Danger des créer un précédent pour l'ensemble du lotissement concernant les dérogations au permis de lotir;*
- *Plans lacunaires en matière de représentation des voisins et du profil du terrain notamment;*
- *Programme disproportionné par rapport à l'impact sur le voisinage;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/11/2024 : dépôt de la demande;

12/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/01/2025 : réception des compléments;

20/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/02/2025 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, le clos Bourgmeister De Keyser est situé entre la chaussée de Saint-Job et la ligne du chemin de fer;
- Il est composé de maisons unifamiliales quatre façades ou mitoyennes. Le bâti environnant est très homogène. Les matériaux utilisés sont des briques claires avec des châssis en bois de teinte naturelle. Deux maisons sont en briques peintes en blanc;
- La maison n°14 sur lequel porte la demande est une maison unifamiliale quatre façades en briques avec des menuiseries en bois construite en 1985;
- La toiture est en tuiles brunes. Les corbeaux soutenant les débords de toits en polystyrènes imitation béton ont été abîmés par les oiseaux venus y faire leurs nids;
- L'entrée et le rez-de-chaussée sont implantés en surplomb de la rue qui est en pente. Le garage est situé au niveau de celle-ci;
- L'aménagement de la zone de recul comprend un escalier menant à l'entrée principale et une zone pavée menant au garage. Cette zone pavée a fait l'objet d'un agrandissement sans autorisation préalable à une date indéterminée par rapport aux plans de permis. Cet aménagement permet le stationnement d'une voiture en zone de recul et existe au minimum depuis 1996 comme en attestent les photographies aériennes. Le reste de la zone de recul est maintenu planté;
- En façade arrière, la terrasse engagée dans la toiture a été refermée avec des tôles translucides pour pallier à des problèmes d'infiltrations;

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

- La suppression de la terrasse engagée en toiture et sa fermeture par des tuiles identiques aux tuiles existantes avec l'ajout d'une fenêtre de toit;
- La réalisation d'un volume annexe en toiture en structure bois et parement en panneaux fibro-ciment;
- Le remplacement des corbeaux soutenant la toiture par des corbeaux en plaques de fibro-ciment brun foncé abritant des nichoirs;

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

- La fermeture de la terrasse est exploitée comme un coin TV ouvert sur le couloir mais qui peut être fermé par deux portes coulissantes;
- La nouvelle extension permet d'agrandir la salle de bain et de créer un escalier menant au grenier en remplacement de la trappe au plafond qui permet l'accès actuellement. Au niveau du palier de l'escalier, l'espace résiduel d'environ 4,5 m² est aménagé comme une zone de détente;
- L'extension s'implante en toiture sur le côté droit en façade arrière. Elle fait la largeur de l'excroissance existante. Pour créer cette rehausse, la pente de toiture est modifiée, passant d'une pente à 45° à une pente de 15°. La nouvelle hauteur sous corniche est de 6,68m par rapport au niveau du jardin, soit 5,17m de plus que la hauteur sous corniche existante;

- Cette extension est réalisée en structure bois, avec une isolation entre chevrons et un parement en bardage fibro-ciment dans des teintes brunes et ocre. Elles comportent plusieurs baies au niveau de la salle de bain et du coin détente;

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

- en matière de programme :
 - La fermeture de la terrasse engagée dans la toiture résout de manière pérenne les problématiques actuelles d'infiltrations d'eau et offre un espace intérieur supplémentaire. L'impact volumétrique est nul puisqu'elle était auparavant engagée dans la toiture. Sa fermeture restitue une toiture pleine comportant des fenêtres de toit;
 - L'extension ne modifie pas fondamentalement la disposition de l'étage mais elle permet d'agrandir la salle de bain et de créer un escalier menant au grenier pour remplacer la trappe existante ce qui facilitera l'utilisation de celui-ci par les occupants;
- en matière de niveau supplémentaire :
 - Le projet prévoit de profiter de la hauteur de la nouvelle extension et de l'espace disponible au niveau du palier de l'escalier pour créer un espace détente qui est visé dans les réclamations comme un niveau supplémentaire;
 - Cet espace ne peut réellement être qualifié comme tel puisque la hauteur sous plafond est faible, à savoir 1,90m au point le plus haut et 1,80m au point le plus bas. Sa superficie est de plus réduite (environ 4,50m²). Il s'agit au départ plutôt d'un espace de palier résiduel;
 - Cependant, son aménagement et l'utilisation qui en sera faite le rend effectivement assimilable à une pièce de vie supplémentaire qui crée des vues vers les fonds voisins. Sa position en hauteur et les nombreuses baies qui y sont prévues induiront un effet mirador vers les fonds voisins et en particulier vers le n°13, ce qui n'est pas souhaitable;
- en matière de hauteur sous corniche et gabarit :
 - La hauteur sous corniche de l'extension est de 6,68m par rapport au niveau du terrain existant et de 8,98m par rapport à celui de la rue;
 - La prescription, *e) Gabarit- b) construction isolée*, du permis de lotir n'est pas très précise sur ce point et renseigne un niveau maximum de 7m sans préciser depuis quelle référence il est nécessaire de la calculer;
 - La figure 2 du permis de lotir indique qu'en cas de dénivellation du terrain, le gabarit est à considérer à partir du niveau haut, avec une hauteur de corniche qui est alors de maximum de 9m pris depuis la rue. Le niveau à rue est assimilé à un niveau de sous-sol, comme en atteste le gabarit des habitations existantes dans le clos. La grande majorité des maisons concernées par les mêmes prescriptions présente effectivement un gabarit R+1+T compté à partir du niveau du jardin, avec un étage supplémentaire de « sous-sol » au niveau de la voirie (notamment n°s 1 à 7 et n°s 15 à 18);
 - La hauteur sous corniche proposée par le présent projet serait donc conforme au permis de lotir et le volume s'inscrit dans le gabarit maximal autorisé;
 - Pour autant, l'extension s'implante sur le côté du n°13, engendrant une rehausse de volume de plus de 5m de hauteur sous corniche. Elle est implantée au Sud par rapport au voisin n°13 et aura donc un impact sur l'ensoleillement du jardin de celui-ci, orienté Sud également. Cet impact est d'autant plus dommageable que la situation existante porte déjà un ombrage important sur le bien voisin, ce qui a guidé l'implantation des pièces de vies du n°13. L'impact sur l'ensoleillement du voisin n°12 est en revanche limité, de par la distance avec celui-ci et de par l'implantation de la rehausse;
 - L'impact sera également important d'un point de vue visuel, d'autant plus que le voisin n°13 est situé environ 2m en contrebas de la maison n°14. Il n'est pas souhaitable d'augmenter la situation déjà encaquée du n°13 par la construction d'un mur imposant;
 - Une telle augmentation de la volumétrie sur cette zone n'est donc pas souhaitable au regard du contexte environnant et de l'impact engendré sur le bien voisin n°13 en terme d'impact visuel et d'ensoleillement;
- en matière de volumétrie :
 - La rehausse déborde de la toiture principale mais sera relativement peu perceptible de l'espace public du fait de sa faible sur-hauteur (56cm). Cette rehausse est limitée sur une largeur de 3,44m. Elle reste dans le gabarit autorisé et n'a qu'un impact visuel limité sur le voisinage;
- En ce qui concerne le rapport plancher/sol :
 - L'examen de la demande a mis en évidence une erreur de calcul dans l'indication de la superficie plancher dans l'annexe I en ce que la totalité des planchers sont comptabilisés, y compris ceux ne

présentant pas une hauteur sous-plafond minimum de 2,20m. Il en résulte un P/S largement supérieur à celui autorisé, à savoir un P/S maximum de 0,36;

- Il semble cependant que le rapport P/S de l'habitation existante soit très proche de la limite autorisée, voire légèrement supérieure. Il convient donc de vérifier exactement les dimensions et le calcul de cette superficie pour pouvoir se prononcer sur l'existence d'une dérogation à ce niveau par l'extension de la superficie plancher au 1^{er} étage;
- en matière de biodiversité :
 - Le projet propose une solution pérenne pour résoudre la problématique de la détérioration des corbeaux de toiture par les oiseaux en tenant compte de la problématique identifiée et propose une solution ingénieuse pour y remédier;
 - Cette initiative est à encourager;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, Art. 126§11 du CoBAT - dérogations à un permis de lotir :
- Non-respect de l'article n° f) Matériaux :
 - Les matériaux proposés s'écartent des prescriptions du lotissement en ce qu'ils diffèrent de la brique de parement existante qui serait difficile à retrouver et distinguent ainsi la partie existante de la partie neuve;
 - L'extension est ainsi travaillée comme un objet qui vient s'accrocher sur la façade existante. Ce parti permet de répondre aux contraintes techniques : structure légère, isolation entre chevrons, démontabilité et faible débordement par rapport à la façade existante (4cm);
 - Le pignon sera relativement visible depuis la rue et fortement visible depuis les fonds voisins;
 - Le choix d'un parement en bardage est une proposition intéressante mais son intégration et sa matérialité devraient être davantage travaillées en harmonie avec le quartier de façon à mieux s'intégrer à un quartier qui a un caractère très homogène de façon à préserver l'harmonie de celui-ci;
- Non-respect de l'article n°g) zone de recul :
 - Les photos montrent que les aménagements de la zone de recul ne respectent pas la situation de droit du permis de construction de 1985 et que l'allée menant au garage a été élargie de façon à créer une zone de stationnement en zone de recul, ce que ne permet pas le permis de lotir;
 - Il y a donc lieu de modifier cet aménagement et de restituer de la pleine terre sur la zone qui n'est pas dédiée spécifiquement aux accès garage et entrée principale;
- Non-respect de l'article e) Gabarit :
 - La prescription visée ici par la dérogation, à savoir la pente de toiture, est reprise dans le point a) de l'article e) qui vise les constructions groupées. Bien qu'elle ne soit pas spécifiquement reprise dans le point b) qui concerne les constructions isolées, ce second article est à considérer comme une précision qui ne porte que sur l'indication des niveaux et les prescriptions du point précédent sont donc à appliquer également pour les constructions isolées;
 - La modification de la pente de toiture répond à la problématique de pouvoir installer un escalier menant au grenier. Elle s'inscrit dans le gabarit global autorisé comme explicité plus haut;
 - Cependant, vu l'impact qu'elle engendre au niveau du gabarit qui en résulte, cette dérogation n'est pas acceptable dans le projet tel que présenté;

Vu ce qui précède, au regard des dérogations au Permis de Lotir et vu la rupture engendrée par le projet par rapport au contexte bâti, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 09/04/2025

Objet n°06

Enquête n° 012/2025

Situation : Rondpoint Winston Churchill - avenue Montjoie - rue Edith Cavell - rue Roberts Jones - avenue Léo Errera

Objet : Projet de modification du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 15 bis

AVIS

Vu la décision du Conseil communal prise en séance du 22 juin 2023 de modifier le PPAS 15 bis compris entre les avenues Montjoie et Léo Errera et les rues Edith Cavell et Roberts Jones;

Remarques et/ou plaintes arrivées à l'Administration

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 2 réclamations d'associations uccloises et 8 réclamations ou observations de riverains ont été présentées dans les délais;

Qu'aucune réaction verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée;

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement;

Vu la demande émanant du Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité;

Vu la demande d'avis sur l'opportunité de modifier le PPAS 15 bis, conformément à l'article 44§1 et §2 du CoBAT à Perspective.brussels le 19 juin 2023;

Vu la demande d'avis sur la nécessité de réaliser un rapport d'incidences à Bruxelles Environnement le 4 juillet 2023;

Vu l'avis émis par Perspective.brussels le 19 juillet 2023 quant à l'opportunité de modifier le PPAS 15 bis;

Vu l'avis émis par Bruxelles Environnement le 7 août 2023 quant à la non nécessité de réaliser un rapport sur les incidences environnementales;

Vu la décision du Conseil communal prise en séance du 16 décembre 2024 arrêtant le premier projet de plan et chargeant le Collège des Bourgmestre et Echevins de le soumettre en l'enquête publique;

Vu les documents mis à l'enquête publique et consultables sur le site communal et à la maison communale : Le rapport : cahier de la situation existante de droit, cahier de la situation existante de fait, note sur le contenu projeté des prescriptions, comparatifs des prescriptions, exposés des motifs, note appliquant l'article 64/1 du CoBAT;

Les plans : le plan de localisation, le plan de la Situation existante de droit, le plan de la Situation existante de fait;

Les affectations : la carte des affectations, les prescriptions littérales, le cahier des recommandations;

Vu les demandes d'avis aux instances adressées à Perspective.brussels, Bruxelles Mobilité et Urban.brussels - DPC, par courrier du 27 janvier 2025;

Vu l'avis émis par Perspective.brussels du 26 février 2025;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 26 février 2025;

Vu l'absence d'avis d'instance de Urban.brussels-DPC;

Considérant qu'en pareil cas, l'article 44§2 du CoBAT (qui s'applique en l'espèce en application de l'article 92 du même code) dispose que la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai;

Vu les demandes d'avis aux Conseils, conjointement à l'enquête publique, conformément à l'article 48 du CoBAT, en raison d'une demande de dérogation au PRAS, envoyé par courrier le 27 janvier 2025 à la Commission régionale de mobilité, au Conseil consultatif du logement, au Conseil économique et social, au Conseil de l'environnement et à la Commission Royale des Monuments et des sites;

Vu l'avis du Conseil économique et social du 20 février 2025;

Vu l'avis du Conseil de l'environnement du 24 février 2025;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 19 février 2025;

Vu l'absence d'avis du Conseil consultatif du logement;

Vu l'absence d'avis de la Commission régionale de mobilité;

Considérant qu'en pareil cas, l'article 44§2 du CoBAT (qui s'applique en l'espèce en application de l'article 92 du même code) dispose que la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai;

Vu la publication de l'avis d'enquête dans les journaux à savoir Le Soir, La Capitale, Het Laaste Nieuws, De Morgen et le Moniteur belge le vendredi 27 janvier 2025;

Vu l'enquête publique organisée du 10 janvier 2025 et au 27 février 2025;

Vu les demandes d'avis adressées aux membres de la Commission de concertation et aux instances le 27 janvier 2025;

Vu la demande d'avis à Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Perspective.brussels, Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme et Urban.brussels-Direction du Patrimoine Culturel;

Analyse des avis et des réclamations :

Dérogation au PRAS 0.12 :

Considérant que la demande de dérogation à la **prescription 0.12 2° du PRAS** est motivée par la Commune d'Uccle dans sa note appliquant **l'article 64/1 du COBAT** par le fait que :

« La prescription générale 0.12, en cas de modification partielle de la destination d'un logement, permet quelques autres destinations accessoires au logement :

2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient:

a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité;

b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité;

Motivation : Le terme '**Service intellectuel**' n'est pas défini au glossaire du PRAS, mais est compris dans la définition de bureau. Donc, seules les personnes qui exercent une activité de 'bureau' peuvent travailler à leur domicile. Dans les faits, on en est loin. D'autres activités s'exercent à domicile, ce qu'il conviendrait d'autoriser, accessoirement au logement, tant que la nature des activités est compatible avec l'habitation; La Commune ne voit pas pourquoi cette possibilité est limitée aux activités de 'bureau'. Le télétravail a modifié également la manière de travailler, même si le télétravail concerne principalement des activités de 'bureau';

Permettre ces activités ne modifie pas l'affectation principale de la zone, permet à chacun d'exercer son activité à domicile, tant qu'elle ne crée pas de nuisance pour les logements voisins;

Cette possibilité rencontre des besoins sociaux et environnementaux en réduisant le temps de déplacement, des besoins économiques en permettant aux personnes de créer leur propre emploi ou en pouvant exercer une activité professionnelle complémentaire ou en télétravail à domicile;

Il est estimé que 60% des professions peuvent s'exercer à domicile (aide scolaire et cours particuliers, artiste, coiffure, couture, diététique, écriture, enseignement à distance, enseignant (préparation, correction), gardiennage d'enfants, gestion, graphisme, massage, musique, photographie, tricot, traduction, thérapie, repassage, recherche, voix off, webdesigner, webmaster, toutes les professions qui s'exercent sur un ordinateur,...). La liste est non exhaustive;

Ces activités n'occupent qu'une partie du logement, et de facto, s'y intègrent si l'aménagement du logement le permet. Si une extension du logement est nécessaire, la demande de permis d'urbanisme sera analysée au regard des règles en vigueur (PRAS, PPAS, RRU, RCU);

Considérant que le **Conseil économique et social** (Brupartners) dans son avis du 20 février 2025 ne formule pas de remarque concernant spécifiquement cette dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS;

Que selon lui, cette dérogation ne modifie pas l'affectation principale de la zone, vise à permettre à chacun d'exercer son activité à domicile, tant qu'elle ne crée pas de nuisance pour les logements voisins et rencontre des besoins sociaux et environnementaux en réduisant le temps de déplacement, des besoins économiques en permettant aux personnes de créer leur propre emploi ou en pouvant exercer une activité professionnelle complémentaire ou en télétravail à domicile;

Que néanmoins, **il estime opportun d'analyser juridiquement le type d'activités pouvant légalement être pratiqué à domicile et de veiller à la sécurité juridique de la pratique**, désormais accrue, du télétravail;

Considérant que le **Conseil de l'Environnement** dans son avis du 20 février 2025 soutient la demande de dérogation au PRAS;

Que cette dernière répond à des enjeux sociaux et environnementaux (réduction des déplacements) ainsi qu'à des besoins économiques (création d'emploi, travail complémentaire ou télétravail);

Toutefois, le Conseil de l'Environnement **recommande d'analyser juridiquement les activités autorisées à domicile et de garantir un cadre légal clair pour la pratique croissante du télétravail**;

Vu le fait que **Perspective.brussels** dans son avis 26 février 2025 a évoqué les aléas juridiques de la dérogation dans sa forme actuelle :

« Toutefois, en insérant une disposition plus permissive que la prescription générale 0.12, la proposition de modification du PPAS porte atteinte à une donnée essentielle du PRAS et ne remplit dès lors pas les conditions d'application de l'article 64/1 du CoBAT. La dérogation, telle que proposée n'est donc pas possible.

En opportunité, cette proposition est intéressante sur le plan des principes, mais de nature trop générale. Il est toutefois légitime de se demander pourquoi l'accent est mis sur cet îlot en particulier.

Il serait plus opportun d'examiner l'éventualité de l'élargissement du spectre des activités autorisées dans la zone résidentielle au niveau régional, dans le cadre des discussions sur la modification du PRAS. »;

Vu que la C.R.M.S. dans son Avis du 24 février 2025 ne donne pas son avis sur la dérogation;

Considérant le fait que lors de la réunion du comité consultatif, **Urban.brussels** a évoqué son avis juridique sur l'article visé par la dérogation;

Considérant les questions soulevées lors de la réunion du comité sur la nécessité de maintenir cette dérogation dans le projet du PPAS 15 ter;

Vu que **Perspective** attire l'attention sur la méthode de calcul de la superficie des activités additionnelles au logement et suggère d'indiquer le pourcentage lié à la plus petite superficie du logement;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** donne son accord sur l'élargissement des activités accessoires au logement;

Considérant que **des riverains** ne comprennent pas la volonté de réglementer "quelque chose qui fonctionne déjà";

Décision :

Considérant que la Commission de concertation demande de renoncer à la dérogation au PRAS et de charger Perspective d'intégrer cette problématique dans ses réflexions lors de la modification du PRAS;

Qu'elle propose de supprimer la définition de l'activité professionnelle accessoire au logement du glossaire étant donné que la prescription générale 0.12 du PRAS reste dès lors d'application;

GENERAL

Considérant que la **Commission de concertation** reconnaît la rigueur du travail réalisé par la Cellule Planification de la Commune d'Uccle;

Que le plan adapte les prescriptions aux règles actuelles, aux nécessités environnementales et climatiques;

Considérant l'importance de modifier ce PPAS car les abords des aménagements et équipements de voiries sont à améliorer;

Que le plan actuel permet de remplacer certaines constructions existantes par des immeubles à appartements;

Qu'il contient des prescriptions désuètes (confusion destination et typologie);

Vu l'impossibilité de diviser les grandes maisons; que ce projet autorisera la division de manière cadrée;

Vu que **Perspective** dans son avis du 17 juillet 2024 soutient le projet dans sa globalité :

« Les grands axes présentés dans le rapport pour la modification du PPAS 15ter correspondent aux axes de travail du PRDD, en particulier pour la préservation des espaces verts et les intérieurs d'îlots, et permettent également la création de logements dans la deuxième couronne »;

Considérant que **Perspective** a évoqué, lors de la réunion de concertation le fait que ce projet du PPAS 15 ter, initié par la commune d'Uccle, va nourrir les travaux en cours des équipes qui travaillent sur la modification du PRAS;

Considérant que pour **Bruxelles Environnement**, la modification du PPAS 15bis contribue à remplir les nouveaux défis et objectifs dans la lutte contre le réchauffement climatique en portant une attention particulière notamment sur la biodiversité, la GIEP ou encore la PEB;

Qu'elle s'inscrit également dans les règles régionales d'urbanisme et d'aménagement du territoire;

Que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;

Que la volonté du plan est de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de promouvoir la gestion intégrée des eaux de pluie;

Considérant que l'**Association des comités de quartier ucclois** (ACQU) estime qu'en voulant faire de la modification du PPAS 15 bis un test grandeur nature pour la révision des anciens PPAS Ucclois, la commune risque d'ouvrir la boîte de Pandore et d'enclencher un effet dominos pour les autres quartiers ucclois ayant aussi un PPAS datant des années 1950 et 60;

Considérant que l'**ACQU** relève que :

1. Le plan particulier d'aménagement de l'ilot Montjoie - Cavell - Jones a été adopté par un arrêté royal du 13 août 1957 sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisme. Cette législation accordait aux communes une autonomie quasi complète en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme sous la seule réserve d'une tutelle d'annulation et de réformation de l'Etat central exercée par le Ministre belge en charge des travaux publics. C'est par application de ce dispositif légal que la Commune d'Uccle a adopté une quinzaine de plans particuliers d'aménagement qui sont toujours d'application aujourd'hui. La commune d'Uccle a également adopté le 27 février 1948 un règlement général sur les bâtisses;
2. Le PPA 15 bis n'a pas, à sa connaissance, posé de problèmes particuliers d'application à l'exception du dossier de la Villa Brahy et d'un refus de permis pour la division d'un bien avenue Léo Errera;
3. Le seul point du PPA 15 bis qui nécessite modernisation est relatif à la procédure à suivre lorsqu'une dérogation est sollicitée par un demandeur de permis;
4. Le texte actuel du PPA 15 bis dit ceci :
 - « *Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins, des dérogations aux prescriptions en ce qui concerne la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments, peuvent être accordées par le Ministre des travaux publics et de la reconstruction ou son délégué, sauf en ce qui concerne les prescriptions de l'article 19 du Règlement communal sur les bâtisses qui restent intégralement applicables aux bâtisses à ériger sur un terrain de fond* »;
5. Cette disposition du PPA 15 bis relève du droit formel et non du droit matériel et peut faire l'objet d'une interprétation par arrêté communal, sans modification du PPA 15 bis qui consisterait en substance à dire ceci : « *Les dérogations au présent plan peuvent être accordées sur demande à l'appui d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis d'environnement moyennant une enquête publique avec avis de la commission de concertation d'Uccle* »;
6. Cette procédure devrait également être suivie lorsque la demande de permis concerne toute demande de permis d'urbanisme concernant une division ou un changement d'affectation, par exemple une cave devenant un logement ou un logement recevant une affectation accessoire à une affectation en tant que profession libérale ou professionnelle ou même commerciale;
7. L'ACQU propose pratiquement que les prescriptions prévues dans le projet de PPAS fassent l'objet d'un règlement (communal) zonal d'urbanisme qui permette aux demandeurs de permis de comprendre et d'appréhender les règles que l'autorité communale appliquera en matière de bon aménagement de lieux;

Considérant que selon l'**ACQU**, la commune a fait de la modification du PPAS 15 bis un test grandeur nature pour la révision des anciens PPAS Ucclois;

Considérant que selon l'**ACQU**, le projet de modification du PPAS 15 bis peut en effet faire l'objet et être repris mutatis mutandis dans un règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) qui n'est nullement incompatible avec la prohibition depuis la dernière modification du CoBAT en 2017 de l'adoption au niveau communal d'un règlement général d'urbanisme. La seule différence et elle ne pose pas problème en soi est que les dispositions de ce RCUZ sont indicatives et non normatives et permettent en réalité au citoyen d'appréhender avant d'introduire sa demande de permis comment la Commune d'Uccle conçoit le bon aménagement des lieux, clé pour lui accorder une autorisation urbanistique;

Considérant que le Comité d'accompagnement a émis des réserves pendant la procédure d'élaboration et que Perspective dans son avis évoque que :

Les versions ainsi actualisées desdits rapports ont été corrigées et complétées de manière satisfaisante, notamment :

- *Le projet de PPAS 15ter clarifie l'affectation des parcelles situées aux 3 et 15 rue Robert Jones, notamment celles construites avec des immeubles d'appartement dans la zone d'habitations unifamiliales du PPAS actuel;*
- *Le projet PPAS 15ter propose un cadre pour une éventuelle densification dans la zone tel que : critères de division des bâtiments existants, y compris l'accès aux espaces extérieurs, la préservation des intérieurs des ilots et la gestion des eaux pluviales et de surface, qui répond à la demande exprimée dans l'avis préalable de perspective;*

Que la question de l'opportunité de modifier le PPAS ne se pose pas dans le chef de l'**ACQU**;

Que l'opportunité de modifier un PPAS ne se résume pas à résoudre certains problèmes précis, mais vise également à intégrer des thèmes qui n'étaient pas soulevés dans les années 50;

Alors que le maintien des prescriptions littérales et graphiques du PPAS 15 bis ne répond pas à la décision du Conseil communal qui entend modifier le PPAS;

Alors qu'un règlement ne peut intervenir sur les affectations;

Qu'un règlement ne peut pas supprimer la possibilité de transformer des villas en immeuble à appartements;

Que l'objectif de préserver et d'améliorer la qualité paysagère de l'ilot incité également à modifier le plan, notamment en créant une zone de protection d'arbres;

Alors que la rédaction d'un règlement communal zoné passe par une procédure assez similaire à celle de la modification d'un PPAS, mis à part la rédaction de la note d'accompagnement et les avis préliminaires de Perspective et Bruxelles-Environnement, notamment par une enquête publique et l'approbation par le Gouvernement;

Qu'il ne paraît dès lors pas évident que les objectifs de la Commune soient aussi bien rencontrés au travers d'un règlement que par la modification du PPAS;

Alors que chaque PPAS a sa spécificité typologique et qu'il y aurait dès lors lieu de créer autant de règlement que de PPAS;

Alors que la sécurité juridique en terme d'urbanisme est essentielle;

Alors que dès lors il n'y a pas lieu de faire de fausse économie;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** demande à être rassuré au cas où le PPAS 15ter serait refusé ou amendé de façon substantielle par la Région, il souhaite être rassuré par un avis juridique de la commune sur le retour à la situation antérieure - à savoir la remise en vigueur intégrale des PPAS 15 et 15bis sans demande d'abrogation ultérieure de ceux-ci - à l'exclusion de l'application des règles plus souples ou permissives du PRAS;

Considérant que les **riverains** marquent leur inquiétude pour tous les PPAS d'avant 1976;

Alors que si la modification du PPAS n'aboutirait pas, le PPAS 19 bis sera maintenu;

Alors que le Conseil communal examinera l'ensemble des avis et réclamations et qu'il décidera si la modification du PPAS sera poursuivie ou non;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** est attentif au fait de ne pas supprimer les mécanismes de protections antérieurs et les acquis, notamment les permis de lotir non périmés;

Considérant que le CQB craint la possibilité de la division de la grande maison avenue Errera, division refusée à mainte reprise;

Alors que la division ne pourrait être envisagée que si le permis de lotir est modifié ou annulé;

Alors que la modification du PPAS n'envisage pas d'abroger le permis de lotir dans le périmètre du plan;

Considérant que pour **Bruxelles Environnement**, les logements non traversant ne sont jamais des logements de qualité; que ceux exposés au sud subissent des surchauffes en été;

Alors que ce type de prescriptions ne tient pas compte de la situation existante;

Qu'elle est trop précise dans le cadre du plan;

Que les petits appartements sont difficilement bi-orientés;

Qu'il existe des moyens de se protéger du rayonnement solaire sans interdire les orientations au Sud;

Considérant que **Bruxelles Environnement** rappelle que les installations classées, au sens de l'ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997, font automatiquement l'objet d'un rapport d'incidences (pour les installations de classe 1B) ou d'une étude d'incidences (pour les installations de classe 1A) qu'elles soient ou non comprises dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement du sol ayant fait l'objet d'un RIE;

Que certains aspects des futurs projets seront analysés lors de ces demandes de permis. Bruxelles Environnement se prononcera définitivement sur ces aspects sur base des informations complémentaires et des études réalisées à la suite des procédures prévues pour les projets;

Données essentielles

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** estime qu'à l'instar du PPAS en vigueur, les règles protectrices de ses données essentielles telles que les affectations, les règles de division du bâti existant, la protection des arbres et intérieurs d'îlot, et le maintien du caractère unifamilial des maisons de fond, doivent être non susceptibles de dérogations;

Que toute demande de modification des autres prescriptions des articles 13 à 16, fasse explicitement l'objet d'une demande de dérogation de la part du demandeur, suivie d'un avis de la Commission de concertation et d'une motivation spéciale dans la décision de l'autorité d'accorder le permis;

Considérant que le CoBAT règle les matières qui sont les données essentielles des plans;

Que le plan lui-même, dans son préambule, précise les données essentielles;

Alors que tout projet ne respectant les règles du plan sera soumis aux mesures particulières de publicité dans les limites émises par le CoBAT;

BATI

Considérant que la **Commission Royale des Monuments et des Sites** dans son avis du 24/02/2025 accueille positivement le projet de révision du PPAS et se réjouit qu'il ait intégré la dimension du patrimoine dans ses mesures;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites émet un avis favorable sur le volet architectural du plan;

Que les actes et travaux autorisés n'impacteront pas les perspectives vers ou depuis la maison Van Buuren et son jardin;

Que les prescriptions sur le bâti qui tablent sur une conservation maximale des constructions et de leurs qualités architecturales assurent une protection adéquate du bâti existant, y compris des biens repris à l'inventaire;

CONSTRUCTION EN INTERIEUR D'ILOT

Considérant que le **Conseil économique et social** estime que la protection des intérieurs d'îlot prive le quartier d'une possibilité d'intégration douce de nouveaux logements;

Qu'il estime que les prescriptions doivent être assouplies afin de permettre une densification cohérente et équilibrée;

Alors que la construction en intérieur d'îlot sur un parcellaire étroit, en ordre fermé ou semi ouvert est difficilement réalisable;

Que par ailleurs tant la Région que la Commune entend protéger les intérieurs d'îlot, ce qui répond également à la protection de la nature en ville;

DENSIFICATION

Considérant que le **Conseil économique et social** estime que la région bruxelloise doit faire face à l'augmentation de la population;

Que toutes les communes doivent contribuer à cet effort;

Alors que la commune d'Uccle participe largement à cet effort;

Que des projets importants ont été autorisés sur des terrains soit libres par permis de lotir, soit suite à des démolitions;

Qu'ainsi des quartiers ont largement été transformés, comme notamment autour de la gare de Calevoet, autour de l'Institut Pasteur ou autour de la nouvelle maison communale;

Que même dans des quartiers plus denses comme le centre de la commune, des projets de reconversion de sites industriels ont été réalisés en créant une bonne part de logements;

Qu'ainsi près de 4000 nouveaux logements ont été produits en moins de 10 ans (sur base de projet comprenant plus de 10 logements) par des constructions essentiellement d'immeubles à appartements;

Alors que dans le périmètre du PPAS, les parcelles vides sont en nombre très restreint;

Que le potentiel de densification est marginal;

Que la division des villas ne doit pas permettre une transformation trop radicale du quartier;

Que ce type d'habitat en ville reste un atout tant pour la Région que pour la Commune;

Que les prescriptions visent essentiellement la division des villas dont les dimensions sont fort importantes;

Vu que **Perspective** dans son avis du 26 février 2025 conclut :

« *Le projet PPAS 15ter propose un cadre pour une éventuelle densification dans la zone tel que : critères de division des bâtiments existants, y compris l'accès aux espaces extérieurs, la préservation des intérieurs des îlots et la gestion des eaux pluviales et de surface, qui répond à la demande exprimée dans l'avis préalable de perspective.* »;

PROTECTION DE LA NATURE

Considérant que le **Conseil de l'Environnement**, dans son avis du 24 février 2025, considère que ces modifications sont toutes de nature à protéger et préserver cet îlot vert en cœur de ville;

Qu'il applaudit également ces mesures qui protègent un îlot servant à la fois de refuge pour la biodiversité, mais également de zone de transit entre différents grands espaces verts à proximité directe (parc Brugmann, parc Montjoie, Bois de la Cambre, etc.);

Qu'il note que cet îlot contribue également à assurer une certaine fraîcheur au sein d'un milieu largement artificialisé;

PRESCRIPTIONS LITTERALES

Prescriptions et objectifs

Considérant que **Bruxelles Environnement** estime que le cahier des prescriptions littérales contient une partie « objectifs » en son début;

Que certaines prescriptions sont également accompagnées d'objectifs;

Considérant que cette structure alourdit le texte et prêle à confusion avec les prescriptions elles-mêmes;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer l'ensemble des objectifs des prescriptions vers la partie «objectifs» généraux du cahier (page 6);

Prescriptions générales

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu de prévoir des prescriptions générales répondant notamment à la GIEP pour l'ensemble des voiries;

Alors que la Commune dispose d'un règlement communal sur la gestion des eaux de pluie;

Que les prescriptions du plan prévoient la réalisation d'aménagement de voirie permettant d'intégrer les eaux de ruissellement;

Article 1.3. DIVISION DE PARCELLE

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** n'approuve pas l'interdiction de diviser les parcelles;

Alors que la division des parcelles a en principe pour objectif de permettre de nouvelles constructions;

Que les zones de bâtisse ne le permettent pas;

Que dans le périmètre du plan, toutes les parcelles sont bâties, sauf une rue Edith Cavell où la construction d'une villa est possible;

Que la réclamation n'exprime pas la nature de l'inconvénient de cette interdiction;

Article 4. DEMOLITION

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** salue le principe d'interdiction de démolition-reconstruction;

Considérant qu'il estime que l'inventaire légal doit être complété;

Qu'il estime cependant que l'article 4 §2 doit être éclairci;

Article 4 §2.

Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments menaçant ruine (et faisant l'objet d'un arrêté de police ayant trait à la sécurité publique), suite à un sinistre ou à un cas de force majeure **ou si la démolition est imposée dans un délai inférieur à celui de l'obtention d'un permis d'urbanisme.** »;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu d'éclaircir la prescription;

Considérant que l'inventaire légal doit être effectivement complété;

Qu'à ce titre, le service de l'Urbanisme collabore avec la Région pour étendre l'inventaire légal;

Que la rédaction du règlement communal zoné Grandes avenues y a contribué largement;

Considérant qu'un **réclamant** estime que les conditions pour accorder une démolition sont sujettes à controverses et trop restrictives, notamment lorsqu'il faudra juger de la qualité esthétique d'un bâtiment;

Que l'autorité délivrante se voit chargé d'une mission supplémentaire sujette à interprétation;

Que cette mission est celle de la C.R.M.S.;

Que la prescription fait référence aux éléments intérieurs qui ne font pas partie du domaine public, sauf dans le cas d'immeuble classé pour leur grande valeur patrimoniale intérieure et extérieure;

Que le texte va beaucoup trop loin;

Que les recherches historiques imposent une charge supplémentaire inutile;

Que ces recherches ne sont même pas demandées en cas de classement;

Considérant que la question de l'isolation n'est pas posée sauf à interdire certaines possibilités;

Que bon nombre de constructions ne répondent pas aux normes;

Que les règles ne doivent pas constituer un frein;

Article 4 §3.

Considérant qu'un réclamant estime qu'à propos de la réutilisation de certains décors, que l'administration n'a pas le droit de s'ingérer dans la sphère privée et à donner des leçons d'esthétique, sauf si le bien est classé;

Décision :

Considérant que cette remarque est pertinente et qu'il y a lieu de scinder les prescriptions liées aux décors extérieurs visibles depuis l'espace public et les décors intérieurs que la Commission de concertation souhaite préserver au maximum sans en faire une prescription particulière;

Considérant qu'un réclamant estime que l'article 4 portant sur les possibilités de démolition limite une reconversion du site en d'autres équipements culturels, de santé, ou d'autres affectations comme le logement;

Décision :

Considérant que l'objectif principal de la révision du PPAS est la préservation des intérieurs d'îlots, il convient d'encadrer les affectations possibles et d'en exclure le logement à titre principal;

Article 4 §4.

Considérant qu'un réclamant estime à propos du réemploi des matériaux de démolition, que la récupération de manière économique est plutôt rare;

Qu'il faut laisser le propriétaire réutiliser ce qu'il souhaite en fonction de son projet;

Qu'en matière de réemploi, les entreprises de démolition ont depuis longtemps le devoir de trier les décombres et de récupérer ce qui a une certaine valeur;

Alors qu'effectivement, le tri des déchets de constructions est obligatoire en région bruxelloise et qu'il existe les filières de réemploi;

Que le plan vise à minimiser les déplacements des matériaux qui constituent des déplacements lourds et à minimiser l'apport de matériaux neufs;

Articulation : article 4 et article 18

Considérant que le réclamant pense donc que l'articulation entre l'article 4 et l'article 18 devrait être clarifiée, que la deuxième exigence de l'article 18 devrait être précisée et qu'en tout état de cause, les articles 4 et 18 devraient inclure une exception pour notre bien afin de permettre une reconversion de notre site vers une autre utilisation, telle qu'un équipement culturel, de santé, scolaire, ou le cas échéant, vers une autre affectation, telle que le logement;

Qu'une telle exception permettrait de garantir que notre site puisse être reconverti aux besoins futurs de la Commune et de la Région, tout en respectant les objectifs de préservation et de développement urbain;

Alors que comme il est motivé plus haut, le PPAS n'a pas pour objet de permettre toutes les affectations du PRAS, ce qui en réduirait l'objet;

Que le plan a pour objet de réserver cette zone aux équipements d'intérêt collectif ou de service public afin de pouvoir répondre aux besoins du quartier;

Que le plan élargi les possibilités d'équipement, le terrain étant anciennement uniquement destiné aux sports de plein air;

Article 6 §1. CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu de revoir la profondeur des 20m max suivant la profondeur des parcelles elles-mêmes;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de revoir la profondeur maximale des constructions en sous-sol pour les parcelles peu profondes;

Article 7.1 §1. STATIONNEMENT

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu de prévoir tout emplacement de stationnement dans un volume bâti intégré au bâtiment existant (7.1 §1);

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de corriger la prescription en ce sens;

Article 9. AMENAGEMENT DES ABORDS

Considérant qu'un **réclamant** relève que l'article 9.1 § 2, prévoit que les zones non bâties doivent rester en pleine terre et ne peuvent pas être recouvertes d'un revêtement, sauf les terrasses **perméables** ou les éventuels chemins perméables qui traversent les zones non bâties;

Que cependant, l'article 9.2 précise, en son paragraphe 1^{er}, que les matériaux qui sont utilisés pour aménager les aires d'accès, les parkings, les terrasses, etc. doivent être perméables. Le paragraphe 2 de cet article stipule que les revêtements supportant une forte charge, comme les zones de stationnement, de manœuvre, peuvent être constitués de pavés perméables ou de structures tridimensionnelles alvéolaires remplies de terre, gravier, sable, etc.;

Considérant que ces deux dispositions semblent contradictoires;

Qu'en effet, la première (article 9.1 § 2) exclut tout revêtement, sauf pour les terrasses et chemins d'accès, tandis que la seconde (art. 9.2 §§ 1^{er} et 2) autorise l'utilisation d'un matériau de revêtement pour les aires d'accès et les parkings (zone de stationnement et de zone de manœuvre);

Que de plus, l'article 9.2 est lui-même en contradiction avec l'article 16.3 § 3, qui, pour la zone A, prévoit que la zone de stationnement doit être revêtue d'un revêtement semi-perméable;

Considérant que la contradiction entre les articles 9.1 et 9.2 devrait être corrigée. Par ailleurs, il serait judicieux de prévoir que ces deux dispositions ne s'appliquent pas à la zone à réaménager en surimpression de la zone d'équipement A, qui est soumise à un régime distinct selon l'article 16.3;

Considérant que le plan privilégie les revêtements perméables pour les usages légers afin que le sol conserve son potentiel d'absorption des pluies;

Décision :

Considérant que les prescriptions doivent effectivement être plus claires en ce qui concerne les revêtements des accès carrossables et des parkings;

Que l'article doit être corrigé en ce sens;

Article 11. GESTION DES EAUX DE PLUIE

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu de :

- Porter une attention à la réutilisation de l'eau pluviale en citerne pour des usages tels que sanitaires, entretien ou d'arrosage. La modification du PPAS est l'occasion d'étudier la question de la mise en œuvre de telles mesures au niveau de l'infrastructure sportive présente;
- Faciliter l'infiltration afin de répondre à la question des zones inondables. Le périmètre couvert par le PPAS est situé à l'amont d'une zone en aléa d'inondation faible à élevé (avenue De Fré), il est donc particulièrement propice et nécessaire que les eaux pluviales soient gérées au plus proche de leur point de chute, en limitant le ruissellement vers l'aval;

Considérant que la Commune d'Uccle dispose d'un règlement communal relatif à la gestion des eaux de pluie et que ces aspects y sont déjà développés;

Article 12. PUBLICITE ET ENSEIGNE

Considérant qu'un **réclamant** estime que le paragraphe 2 de cet article stipule que les équipements publics et les équipements sportifs peuvent être signalés par une enseigne implantée au sol, à condition qu'elle soit située en zone de recul et qu'elle n'excède pas une superficie maximale de 1 m²;

Que cependant, le chemin d'accès au club ne se trouve pas en zone de recul, mais en partie en zone de retrait latéral et de jardin (indiquée en vert clair) et, en partie, en zone à réaménager (indiquée en jaune);

Qu'il est donc crucial de modifier l'article 12 §2, pour permettre l'installation d'une enseigne en zone de retrait latéral et de jardin;

Considérant que par ailleurs, la limitation à une superficie de 1 m² est très restrictive. L'enseigne actuelle (enseigne de droite sur les photographies ci-dessous) dépasse cette superficie, mais elle n'est ni excessive ni inappropriée dans le cadre urbain environnant; Qu'il serait pertinent de réévaluer cette restriction pour permettre des enseignes qui, bien que plus grandes, s'intègrent harmonieusement dans leur environnement;

Décision :

Considérant que l'article 12 §2 est à adapter au cas précis du club sportif;

Article 13.2 §2 et 14.2 §2. COLIVING

Vu que **Perspective** dans son avis du 26 février 2025 met un avis négatif sur l'aspect d'interdiction du co-living avec la motivation :

« *Perspective n'est pas favorable à cette proposition, pour les raisons suivantes :*

- *Dans l'état actuel de la réglementation, le co-living relève de l'affectation de logement au PRAS. Un changement d'utilisation d'un logement utilisé en habitation individuelle vers un logement collectif n'est pas soumis à permis d'urbanisme. Le projet de prescription interdit le co-living de manière générale sans justification étayée, ce qui paraît contraire au principe de proportionnalité.*
- *Par ailleurs, l'absence de définition de la notion de co-living dans le projet est de nature à générer une incertitude réglementaire non compatible avec l'exigence de prévisibilité applicable en matière d'infractions urbanistiques. »;*

Considérant que **Bruxelles Environnement** relève que le coliving est interdit, mais que le Airbnb n'est pas évoqué;

Que ce type de logement touristique même accessoire à une unifamiliale peut engendrer certaines nuisances;

Considérant que pour Bruxelles Environnement, le terme Coliving doit être mieux défini au glossaire;

Que le terme "coliving" est encore confus et que si le PPAS modifié y fait référence, la commission de concertation estime qu'il doit être mieux défini;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** soutient les logements intergénérationnels et souhaite que le glossaire soit précisé (coliving);

Décision :

- **Préciser dans le glossaire la définition du « co-living », éventuellement en se référant à des documents élaborés par la Région, ainsi que l'hébergement touristique;**

- **Envisager l'élaboration d'un cadre réglementaire pour « maîtriser » l'installation du logement du type « co-living », plutôt que son interdiction;**

Article 13.2 §4 et 15.2 §4. MIXITE

Considérant que **les riverains** ont émis une inquiétude sur la possibilité de voir les rez-de-chaussée de leur bien accueillir des commerces;

Alors que l'article 0.12 du PRAS interdit la suppression de logement;

Que de ce fait peu de parcelles sont concernées par une activité différente de celle du logement;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** n'approuve pas la possibilité d'implanter les activités permises par le PRAS telles que le commerce (150m²/immeuble), équipement (250m²/immeuble), bureau (250m²/immeuble), activité productive (250m²/immeuble);

Qu'il estime que les activités productives et les équipements devraient être interdits, estimés non compatibles avec l'environnement calme de l'ilot;

Que pour les commerces, le seuil semble trop important (150m²);

Qu'en toute hypothèse, il demande la limitation à 15% de la somme des surfaces planchers, ce tant pour les unifamiliales que pour les logements collectifs (où elle est expressément prévue) et étant entendu que la commission de concertation appréciera dans chaque cas la compatibilité de l'activité envisagée avec son environnement;

Alors que la prescription 0.12 du PRAS s'applique, ce qui ne permet pas de supprimer du logement en vue d'installer une autre activité;

Que dès lors, le risque de voir une telle activité s'installer dans une villa ou un immeuble à appartement est nulle, sauf à obtenir un permis d'urbanisme visant à agrandir le bien pour y installer une telle activité;

Que cette disposition vise essentiellement les superficies qui ne sont pas affectées en logement en situation existante;

Que cela concerne l'ancienne poste de l'avenue Montjoie, un commerce rue Edith Cavell;

Article 13.3. DIVISION DES LOGEMENTS

Considérant que le **Conseil économique et social** est interpellé par les limites strictes de division des villas et se demande pourquoi le périmètre du PPAS échapperait à l'effort de densification;

Que les prescriptions tendent à limiter la faisabilité des projets de division;

Considérant que le **Conseil de l'Environnement** considère également que les critères sont exagérément restrictifs et de nature à complexifier grandement le développement de projets de densification;

Que ce faisant, il s'interroge également sur les raisons qui justifieraient spécifiquement que cet ilot ne contribue pas significativement à l'effort d'une densification cohérente et réussie en Région bruxelloise;

Alors que le périmètre du plan est réduit et que les parcelles sont à peu près toutes bâties;

Que la Commune participe à l'effort de densification;

Que le prescrit vise à garantir que les divisions se fasse dans de bonnes conditions d'habitabilité sans modifier le quartier de manière trop importante ou invasive;

Vu qu'en matière de mobilité, **Bruxelles Environnement** avait attiré l'attention de la commune sur le risque d'augmentation de stationnement sur les parcelles notamment par la division de certains immeubles en plusieurs logements;

Que cette problématique ne semble pas avoir vraiment été prise en compte;

Alors que les prescriptions permettent la division des logements sous des conditions très précises qui limitent les possibilités, notamment en termes de stationnement;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** approuve la possibilité de diviser les maisons et souhaite que la question du stationnement doit être plus souple pour permettre le stationnement à l'extérieur, la condition de trouver le stationnement à l'intérieur étant souvent impossible;

Que le rangement des poubelles à l'intérieur d'un logement est à organiser entre co-proprétaires, mais que le rangement ne doit pas se faire en voirie;

Qu'un stationnement vélo par appartement et non par chambre semble suffisant;

Alors que pour le ramassage des poubelles, elles doivent bien être placées en voirie;

Que la remarque du Comité de quartier Bosveldweg n'est pas compréhensible;

Alors que les familles disposent bien souvent de plus d'un vélo par ménage;

Alors que les zones de recul ne sont pas destinées au stationnement des véhicules;

Article 16. ZONE D'EQUIPEMENTS

Article 16 § 1, alinéa 1

Considérant que selon un **réclamant**, l'article 16 § 1, alinéa 1 autorise l'implantation de tout équipement d'intérêt collectif ou de service public dans la zone A;

Que le réclamant soutient cette proposition qui est conforme au PRAS;

Qu'il se questionne cependant sur l'obligation de couvrir les équipements implantés dans la zone A;

Qu'il peut comprendre une telle exigence pour des activités génératrices de nuisances sonores, comme le padel, il est possible que d'autres activités sportives ou d'une autre nature soient développées sur le site à l'avenir et qu'elles soient plus adaptées à une installation en plein air (par exemple, un terrain de pétanque, du tir à l'arc,...);

Qu'il estime dès lors que l'exigence de couverture des équipements ne devrait pas être incluse dans le projet de plan, mais plutôt être évaluée au cas par cas, lors de l'examen d'une demande de permis, en fonction des activités spécifiquement envisagées sur le site;

Considérant que les espaces extérieurs pourraient être admis moyennant la modification de la prescription, avec un pourcentage d'occupation vu que les activités extérieures supposent un revêtement moins perméable que la pleine terre;

Considérant que selon le **réclamant**, si une activité scolaire pourrait prendre place sur le site, l'article 16 §1 ne le précise pas et ne devrait pas le faire;

Qu'il n'y a pas lieu d'exclure une activité culturelle, de santé, sociale, comme le prévoit le PRAS;

Qu'il insiste donc pour que l'article 16 § 1^{er}, autorise tout type d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Alors que l'article 16.2 §1 ne limite pas le type d'équipement;

Article 16 §1, alinéa 2

Considérant qu'un **réclamant** relève que l'article 16 § 1^{er}, alinéa 2, autorise le commerce accessoire à la zone (de type vente de biens ou de services et de type Horeca), mais le limite à une superficie maximale de 200 m²;

Qu'il attire cependant l'attention sur le fait que si les deux salles exploitées par l'Horeca (dont la salle de bridge) en situation existante ont, en effet, une superficie de ± 200 m²;

Que la cuisine n'est pas incluse dans cette surface;

Considérant que par ailleurs, le réclamant a eu par le passé, la demande pour installer un espace de vente d'articles de sport dans une salle de ± 20 m²;

Que cela n'est plus à l'ordre du jour mais pourrait revenir;

Qu'enfin, il existe une autre salle de ± 40 m² qui, pour l'instant, n'est pas utilisée, mais qui pourrait être utilisée par le commerce;

Que pour ces raisons, la limitation du commerce accessoire à 200 m² ne correspond pas à la situation de fait qui existe depuis plus de 50 ans et contraint inutilement l'exploitation des lieux;

Qu'il estime que si une telle limite devait être introduite, celle devrait en tout état de cause être au minimum de 300 m² pour pouvoir y inclure la cuisine et les locaux qui pourraient accueillir une activité de vente d'articles de sport et une activité accessoire au commerce;

Que cette limite de 300 m² à l'activité commerciale demeure de faible taille par rapport à la superficie totale du site et contribue à l'attractivité de l'équipement dont le commerce est l'accessoire;

Considérant que le PRAS autorise les commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci;

Que la superficie de 200m² n'est pas proportionnelle à la taille de l'équipement;

Qu'il serait plus juste de corriger la prescription en définissant un pourcentage de la superficie totale;

Décision :

- Limiter le commerce à 10% de la superficie totale de l'emprise du bâtiment existant;

Article 16.2 §1, alinéa 3

Considérant qu'un **réclamant** mentionne l'interdiction d'aménager le site en logement;

Que par ailleurs, il ne serait par déraisonnable, compte tenu de la configuration des lieux et de l'îlot, d'envisager du logement à cet endroit, lequel s'intégrerait harmonieusement avec l'immeuble résidentiel à deux étages situé avenue Léo Errera, 68 (parcelle 298C5), les maisons d'habitation situées rue Edith Cavell, 103A et 103B (parcelles 299K3 et 299H3) et la maison qui serait bâtie avenue Léo Errera, 70 (parcelle 298T4), et contribuerait à la création d'un environnement plus calme pour les voisins;

Qu'en tout état de cause, il convient de souligner qu'une telle restriction ne s'appliquerait pas au logement accessoire (pour le concierge) lié à l'équipement, qui, en raison de ce lien accessoire, doit être considéré comme un équipement. Le rôle de concierge comprend également un rôle de gardien dont bénéficie les riverains;

Alors que le logement d'un concierge se justifie dans cet espace et que la prescription doit être adaptée en ce sens;

Que cependant le plan n'autorise pas la création de logement en intérieur d'îlot;

Que cette affectation 'forte' crée une pression immobilière au détriment des équipements d'intérêt collectif pour lesquels les terrains sont plus rares;

Que le réclamant a eu dès lors l'occasion d'acheter un terrain destiné à un équipement sportif sans subir cette pression immobilière;

Considérant qu'en fond de parcelle, un ancien bâtiment industriel a été réaffecté en piscine couverte au rez et en logement à l'étage (permis d'urbanisme n°36044-2004);

Que le permis d'urbanisme a été délivré en application de la prescription générale 0.10 du PRAS permettant de réaffecter un bien non conforme au plan (**0.10**. Les bâtiments construits avant 1979, à l'exclusion des immeubles de logement, et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du plan arrêté le 3 mai 2001, peuvent faire l'objet de travaux de transformation ou de rénovation, en vue de leur réexploitation);

Décision :

Considérant que la carte d'affectation doit être corrigée en situant une zone d'implantation sur la trace de ce bien;

Article 16.2. §1

Considérant que la **Commission de concertation** estime que la réaffectation possible de la zone de sports située en centre d'îlot doit être élargie à tous les équipements et non pas que scolaire;

Qu'un équipement de santé, social, culturel, cultuel doit également pouvoir être admis;

Qu'il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS pour la définition de l'équipement;

Que seuls le logement et le commerce accessoires à la zone peuvent être admis, en accompagnement de la zone de sport ou d'un autre équipement;

Que la présence d'une conciergerie est justifiée;

Décision :

Que la prescription 16.2 doit être modifiée dans le sens de permettre d'autre types d'équipement en accord avec la prescription du PRAS, en précisant des critères pour certaines affectations (exemple logement);

Article 16.2. §1. Zone d'équipement A - Ecole

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** n'approuve pas la possibilité d'installer une école au centre de l'îlot, source de nuisances sonores et demande de maintenir uniquement la zone de sports couvert;

Alors que la population est en croissance constante;

Que cette augmentation de la population doit être accompagnée de la création de services et équipements de quartier;

Que les écoles et les crèches sont saturées;

Qu'une école de quartier avec un maximum d'une classe par année permettrait de désengorger les écoles tout en préservant la qualité de l'îlot;

Que pour aménager 9 classes (maternelle et primaire), 2000m² suffisent, ce qui permet de réduire la zone d'implantation et de limiter le gabarit à un seul niveau;

Considérant qu'il manque également d'école de formation sociale pour adultes;

Considérant que le PRAS permet les équipements dans toutes les zones et que l'implantation d'un nouvel équipement en intérieur d'îlot sera subordonné à l'avis de la commission de concertation qui évaluera les nuisances éventuelles;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** estime que la nouvelle affectation de « zone d'équipement collectif » attribuée au Padel Montjoie de la rue Edith Cavell et son environnement immédiat, est jugée INACCEPTABLE;

Qu'en effet, les activités autorisées dans ce cadre (horeca, logement, activités d'entreposage,... et surtout l'installation d'une école) seront la source de nuisances (en particulier sonores) énormes pour tous les habitants dont les maisons bordent ce site de taille non négligeable;

Que le CQB accueille favorablement les propositions de verdurisation des alentours du site et le maintien d'un espace de stationnement intérieur réduisant le parking en voirie;

Qu'il prie instamment de ne pas prévoir les nouvelles affectations envisagées;

Qu'en conséquence, le **Comité de quartier Bosveldweg** demande que soit maintenue intégralement l'affectation actuelle de « zone de sport couvert », sans aucune modification;

Considérant que **des réclamants** sont également opposés au changement d'affectation de la zone de sports en école;

Que ce type d'affectation en intérieur d'îlot crée de sérieuses nuisances sonores;

Alors qu'une école est un équipement d'intérêt public, qui doit passer avant les intérêts particuliers;

Que les bruits générés par les cours de récréation ne sont produits qu'à certaines heures de la journée, jamais en soirée;

Que la dimension du terrain ne permet pas de faire une 'grande' école;

Décision :

Considérant que la prescription doit être modifiée pour limiter l'emprise de la reconstruction sur cette parcelle;

Considérant que **des réclamants** informent qu'en accord avec le gestionnaire du Padel, qu'il existe au fond du parking du centre sportif deux portails donnant accès aux jardins des n°66 et 62 qui permettent d'accéder aux jardins pour les entretiens;

Que ces accès doivent être maintenus;

Alors qu'il s'agit d'un accord réalisé sous seing privé qui ne concerne pas le plan;

Considérant que **des réclamants** informent également du bruit du Padel en raison de fins panneaux en polycarbonate;

Qu'en cas de reconstruction, une attention particulière doit être portée à l'insonorisation;

Alors que les constructions doivent répondre aux normes de bruit (Ordonnance bruit);

Considérant qu'un **réclamant** informe que le Padel Tennis Club Montjoie offrent des activités à de nombreux sportifs, aux élèves d'écoles, et aux activités parascolaire ucloises;

Article 16.2 §2

Considérant qu'un **réclamant** remarque que l'article 16.2 §2, prévoit qu'en cas de changement de destination, la zone de parking est limitée « à l'usage de la zone », sans pouvoir dépasser 20 emplacements. Le reste de la zone doit être aménagé pour 50 % en pleine terre et 50 % en surface perméable, accès non compris;

Il estime que la restriction à 20 places de parking en cas de changement de destination de la zone n'est pas opportune;

Que certaines destinations pourraient, en effet, nécessiter davantage d'emplacements, sans pour autant compromettre l'objectif de verdurisation de l'intérieur de la zone;

Que de plus, l'exploitation d'un parking de plus de 10 emplacements requiert un permis d'environnement;

Que Bruxelles Environnement est l'autorité la plus à même d'évaluer les avantages et les inconvénients d'un tel parking et, le cas échéant, de fixer des restrictions adaptées. Qu'enfin, et plus fondamentalement, le permis d'environnement qui nous a été récemment octroyé permet bien 30 emplacements et donc confirme son adéquation avec l'environnement;

Considérant qu'il demande donc de ne pas limiter la zone à 20 places de parking en cas de changement de destination, afin de permettre une flexibilité qui répondrait mieux aux besoins spécifiques des futurs équipements tout en respectant les objectifs environnementaux;

Alors que Bruxelles Environnement estime que les parkings doivent à terme disparaître des intérieurs d'ilot;

Qu'il crée des nuisances sonores et lumineuses et sont une source de pollution dans des espaces qui sont à préserver pour leur tranquillité tant pour les habitants que pour la faune;

16.2 §2. Parking

Considérant que pour le **réclamant**, pour soutenir l'horeca, qui a déjà connu des difficultés économiques, il est crucial de pouvoir organiser des événements sportifs attirant un large public;

Que le parking constitue un atout majeur dans ce contexte;

Qu'il ajoute que malheureusement le fait que, parfois, des riverains utilisent notre parking sans autorisation pour se rendre à l'école Notre-Dame des Champs, au restaurant ou faire des courses;

Qu'il estime que toute limitation du nombre d'emplacements de parking sur notre terrain pourrait avoir pour conséquence un report du stationnement en voirie, ce qui provoquerait des nuisances pour les riverains;

Que l'engorgement vécu au quotidien à l'ouverture et la fermeture de l'école Notre Dame des Champs se verrait répété lors des heures de pointes du club sportif;

Alors qu'il est de la responsabilité du réclamant d'installer au besoin une barrière pour empêcher le stationnement non autorisé;

Considérant que le **réclamant** préconise dès lors une approche pragmatique et demande de ne pas restreindre inutilement les emplacements de stationnement;

Qu'il soutient cependant l'idée de « verdir » le parking;

Considérant qu'il informe que dans des discussions qu'il a eu avec ses voisins concernant les nuisances sonores, il a d'ailleurs proposé de planter des arbres en bordure de propriété pour créer un écran visuel et, dans une moindre mesure, sonore;

Alors que la plantation d'arbres ne suffit pas à réduire le bruit;

Que si dépassement de bruit il y a c'est au niveau du bâtiment que les efforts doivent être faits;

Considérant que le **réclamant** relève que par ailleurs, les autres clubs sportifs de la Commune (Leo et Uccle Sports) bénéficient de bien plus que 30 places de parking;

Alors que ces centres sportifs sont bien plus grands et accueillent dès lors un plus grand nombre de sportifs;

Considérant enfin, qu'il paraît au réclamant excessif d'imposer que les emplacements pour vélos soient nécessairement prévus sous le bâtiment;

Que même si c'est le cas aujourd'hui et qu'a priori, il maintient ces emplacements dans le bâtiment, une telle situation pourrait être amenée à évoluer;

Qu'avant 2022, les emplacements vélos étaient en-dehors du bâtiment et que pour l'avenir, il pourrait envisager d'installer une salle de fitness à l'endroit des emplacements vélos actuels et donc déplacer ces emplacements ailleurs sur le parking;

Considérant que le réclamant constate d'ailleurs que des abris vélos sont autorisés dans les zones de recul et les zones de retrait latéral et de jardin (v. articles 19.6 et 20.6).;

Alors que la parcelle du réclamant ne bénéficie pas de ces zones;

Alors que le sous-sol est actuellement sous utilisé et sert de stockage;

Que la surface du sous-sol est bien suffisante pour accueillir les vélos;

Que le réclamant se justifie sur les hypothèses qui doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et éventuellement d'environnement et être analysées au regard du bon aménagement des lieux et des éventuelles nuisances sur les riverains et l'environnement;

Considérant qu'en conclusion, le **réclamant** pense que les restrictions concernant le nombre de places de parking devraient continuer à être gérées dans le cadre du permis d'environnement, qui peut s'adapter aux réalités changeantes du terrain;

Qu'il lui paraît inapproprié de les inclure dans le PPAS, qui est par nature plus rigide et moins susceptible d'évoluer avec le temps;

Considérant qu'en conclusion, le **réclamant** estime que l'emplacement du parking pour deux roues ne devrait pas être spécifié dans le PPAS, afin de préserver la flexibilité nécessaire pour répondre aux besoins futurs et aux évolutions des modes de transport;

Alors que le PPAS est un outil planologique réglementaire relevant exclusivement de l'initiative des communes;

Qu'il définit les règles d'aménagement à l'échelle d'un quartier;

Qu'il précise et complète le Plan Régional d'Affectation du Sol;

Qu'il détermine les affectations détaillées des diverses zones;

Qu'il règle le mode d'utilisation du sol et délimite, notamment, les zones bâtissables et les zones vertes ainsi que les prescriptions qui s'y rapportent;

Qu'il peut en outre contenir d'autres mesures comme, par exemple des indications concernant l'implantation et les volumes ainsi que l'esthétique des constructions et de leurs abords;

Qu'il s'inscrit dans la hiérarchie des normes;

Alors que c'est bien le rôle du PPAS de définir les zones d'affectations les zones d'implantation et dans quelles zones le stationnement des vélos peut être autorisé;

Que le PPAS 15 bis en vigueur limite les affectations aux tennis couverts et que le PRAS définit la zone en zone d'équipements d'intérêt collectif et de service public;

Que le permis d'environnement limite le nombre d'emplacement à 30;

Qu'il a été observé que ce nombre n'est pas toujours respecté, ce qui constitue une infraction;

Que la zone utilisée pour le stationnement est bien plus grande que nécessaire;

Que les emplacements ne sont pas délimités et que dès lors, les véhicules occupent plus de place que nécessaire;

Considérant que par ailleurs, le PPAS doit tenir compte d'autres aspects tel que environnementaux, gestion des eaux de pluie, biodiversité etc;

Considérant qu'un des objectifs du PPAS est de protéger et améliorer les intérieurs d'îlot;

Que ce principe s'applique à toutes les parcelles de l'îlot;

Considérant que la parcelle du centre sportif SRL Montjoie Sports est totalement imperméabilisée;

Que le réclamant reconnaît occuper le centre à d'autres activités rémunératrices non sportives, et que le nombre de véhicules en stationnement n'est pas toujours respecté;

Considérant que le rôle du PPAS est bien de délimiter les zones, notamment celle de jardin, et notamment en vue de définir des zones de terre perméable et plantée;

Qu'il émet également la possibilité, au cas où l'activité devait stopper, la possibilité d'installer un équipement de quartier;

Que cette activité est motivée par le fait que la population est en augmentation;

Que le projet de PPAS 15 ter entend limiter les activités possibles en intérieur d'îlot et n'envisage pas d'y permettre la construction de logements car cette affectation engendre un phénomène de spéculation foncière au détriment des activités dites plus faibles;

Que le réclamant a acquis un terrain de sport en toute connaissance de cause;

Considérant que la **Commission de concertation** soutient l'affectation d'équipement en intérieur d'îlot et ne souhaite pas que le logement y soit autorisé à l'exception d'un logement accessoire à l'affectation principale d'équipement;

Que le parking devrait pouvoir être significativement réduit en fonction des besoins de nouvelles éventuelles affectations en intérieur d'îlot qui seront appréciées par la Commission de concertation en temps utiles;

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, les parkings en intérieur d'îlot sont une réelle nuisance; que la suppression progressive de ceux-ci doit clairement s'inscrire dans le PPAS;

Considérant que la Commission de concertation estime que l'ensemble des parkings situés en intérieur d'îlot doivent à terme disparaître;

Qu'en cas de changement d'affectation de la zone de sports, le parking devrait pouvoir être significativement réduit en fonction des besoins des éventuelles nouvelles affectations en intérieur d'îlot qui seront appréciées par la Commission de concertation en temps utile;

Décision :

Considérant que l'article 16.2 §2 doit être modifié en ce sens;

Article 16.2 §3

Considérant qu'un **réclamant** relève qu'en cas de démolition/reconstruction, le projet impose une diminution de gabarit, que certains sports nécessitent une hauteur minimale de 8 m;

Que les nouvelles prescriptions ne permettraient pas de maintenir l'équipement actuel en raison des limitations trop strictes de gabarit;

Que cette prescription doit être modifiée afin de pouvoir maintenir le bâtiment existant;

Considérant que la **Commission de concertation** estime que la zone d'implantation proposée en cas de démolition du bâtiment sportif en cœur d'îlot doit être plus souple et être mentionnée par un pourcentage d'occupation plutôt que par une limite géographique;

Considérant qu'il est apparu que les prescriptions ne permettent pas de conserver l'activité existante;

Qu'elles ne seront applicables qu'en cas de changement d'affectation;

Considérant que les prescriptions sont à adapter afin de pouvoir reconstruire un équipement sportif en terme de hauteur;

Décision :

Considérant que le projet doit être modifié en maintenant la même emprise au sol pour une affectation sportive (*emprise actuelle de 63% chemin compris*);

Considérant que le **réclamant** a le projet de maintenir cette activité pour les années à venir;

Considérant que selon la prescription 16.2 §3 du cahier des prescriptions, le site pourrait être transformé en Ecole;

Que ce n'est absolument pas dans ses intentions;

Qu'il souhaite bénéficier de possibilité de reconversion plus larges pour répondre aux besoins de la communauté;

Alors que le réclamant a acheté un terrain uniquement destiné au sport;

Que cette activité est maintenue;

Que le plan vise la possibilité d'installer une école en vue d'une éventuelle réaffectation au cas où l'affectation sportive devait s'arrêter;

Que le plan entend maintenir une affectation de service public sur la parcelle;

Considérant qu'un **réclamant**, à propos de l'article 16.2 §3, stipule qu'en cas de démolition-reconstruction ou de transformation lourde, la zone d'implantation et le gabarit du plan doivent être respectés, estime qu'à cet égard, le projet de plan des affectations soulève des questions concernant la zone d'implantation imposée par le projet de PPAS;

Considérant qu'il constate, sur le plan ci-dessous, qu'il y a deux types de lignes bleues : d'une part, les lignes bleues extérieures qui correspondent aux limites du bâti actuel et, d'autre part, les lignes bleues intérieures dont nous ne comprenons pas la signification qui n'est pas expliquée au plan ou dans les prescriptions littérales;

Que si la zone d'implantation devait être délimitée par les lignes bleues intérieures, la zone d'implantation serait significativement restreinte par rapport à la situation existante de droit et de fait licite du bien;

Que dans ce cas, il ne comprend pas pourquoi la zone d'implantation devrait être réduite par rapport à la situation actuelle; qu'une telle réduction rendrait impossible le maintien des deux terrains de tennis et des trois terrains de padel existants;

Qu'en outre, la modification de la zone d'implantation des constructions du côté de l'avenue Léo Errera semble incohérente dès lors que le plan prévoit que les constructions R+1+TP aux n°68 et 70 (la maison sise au n°68 n'est pas indiquée sur le plan) de l'avenue Léo Errera sont implantées sur la limite séparative des fonds et s'appuient sur le mur latéral de la salle de sport sur au moins 8m de haut;

Que la maison sise au n°68 contient une grande piscine au rez de chaussée dont le contenu en eau effectue une pression importante sur le mur latéral mitoyen. La proposition de modification du gabarit pourrait dès lors entraîner un risque important d'instabilité pour les maisons mitoyennes;

Considérant qu'il n'aperçoit pas davantage les raisons pour lesquelles, en cas de démolition-reconstruction ou de transformation lourde, le gabarit des constructions devrait être réduit par rapport à la situation existante autorisée par un permis d'urbanisme datant de 1968;

Que si nous interprétons correctement le projet de plan d'affectation à la lumière de l'article 18.2 §§ 1^{er} et 2, la hauteur des constructions serait plafonnée à 6 m (rez-de-chaussée + 1^{er} étage), augmentée de 0,5 m pour l'acrotère de la toiture plate;

Qu'or, cette hauteur est insuffisante pour la plupart des équipements;

Qu'ainsi, par exemple, pour l'affectation existante (padel), il est recommandé de prévoir une hauteur de 8,5 m sans encombrement. Les recommandations du SPW Mobilité et Infrastructures peuvent servir de référence à cet égard;

Qu'en ajoutant les structures portantes et l'isolation de la toiture, la hauteur nécessaire serait d'environ 10 m, soit la hauteur du bâtiment existant depuis plus de 50 ans;

Que d'autres équipements requerraient également une hauteur plus importante que celle prévue au plan (théâtre, équipement culturel,...);

Qu'il demande sur ce point, nous vous demandons donc de ne pas réduire la zone d'implantation des constructions et de ne pas imposer un gabarit inférieur à celui de nos installations existantes;

Considérant que la commission de concertation estime que la zone d'implantation est trop contraignante;

Qu'elle doit être plus souple afin de s'adapter à d'autres affectations et d'autres types d'architecture;

Qu'elle propose de remplacer la zone d'implantation par un taux d'emprise;

Que la carte des affectations doit être modifiée dans ce sens;

Que les gabarits maximum doivent également être adaptés;

Décision :

- Remplacer la zone d'implantation par un taux d'emprise;
- Adapter les gabarits maximum;
- Corriger la carte des affectations;

Article 16.3 §2

Considérant qu'un **réclamant** estime que l'article 16.3 §2, contient des restrictions manifestement excessives;

Que l'article énonce que la zone de Stationnement P en surimpression permet le stationnement d'un maximum de 30 véhicules motorisés à destination du centre sportif;

Que dans le cas où le permis d'environnement est plus restrictif, la zone de stationnement doit par ailleurs être adaptée et le solde doit répondre à la prescription de la zone de jardin;

Qu'une zone de stationnement protégée pour les véhicules deux roues doit en outre être prévue sous le bâtiment (garage existant);

Qu'en cas de création d'une école, le parking doit par ailleurs être réduit à 10 emplacements en vue de créer une cour de récréation végétalisée;

Considérant que le parking existe en l'état depuis plus de 50 ans, comme en témoigne une photo de 1977 disponible sur le site de Bruciel;

Qu'actuellement, les installations permettent à 12 personnes de jouer simultanément sur nos 3 terrains de padel et à 4 personnes de jouer simultanément sur nos 2 terrains de tennis, soit un total de 16 joueurs;

Qu'en tenant compte des rotations entre les joueurs, le besoin théorique pourrait atteindre 32 places de parking;

Que cependant, la réalité est plus nuancée. En journée, nous accueillons des cours collectifs pour enfants, souvent accompagnés par leurs parents qui les conduisent et parfois les attendent sur place. En soirée, les cours pour adultes peuvent impliquer plus de 4 joueurs par terrain, notamment avec la présence d'un coach;

Que de plus, notre communauté de bridgeurs, souvent moins mobile, ne peut pas toujours se déplacer à vélo ou à pied;

Considérant qu'en pratique, 30 places de parking suffisent généralement, car de nombreux joueurs optent pour des modes de transport alternatifs tels que le vélo (nous disposons de 12 places vélo et prévoyons d'en ajouter si la demande augmente), la marche, le scooter, la moto, la trottinette ou les transports en commun, avec des arrêts de tram et de bus à proximité.

Que toutefois, il arrive que le besoin dépasse les 30 places;

Que le réclamant organise en effet également occasionnellement des événements tels que des anniversaires, des activités de team-building, et accueillons parfois des partis politiques ou même la Commune, comme en 2023;

Que dans ces cas, disposer de plus de 30 places de parking peut éviter des encombrements sur la voirie;

Alors que le permis d'environnement n°10310/2018 limite le nombre de stationnement à 30 places, justifiée par l'activité sportive;

Alors que l'affectation du PPAS 15 bis est un terrain de sport;

Que toutes autres activités commerciales ne répondent pas à l'affectation de la zone;

16.3 §2, alinéa 3. Parking vélo

Considérant que le **réclamant** souhaite que des emplacements de vélos puissent être aménagés en-dehors du bâtiment sur la zone à réaménager;

Alors qu'il est préférable d'installer les vélos dans un espace couvert;

Que ce type d'emplacements est plus attractif pour les cyclistes;

Article 16.3 §3

Considérant qu'un **réclamant** remarque que l'article 16.3 §3, stipule que l'aménagement de la zone de stationnement doit, d'une part, optimiser le stationnement avec un marquage au sol, et d'autre part, utiliser un revêtement semi-perméable;

Que la première exigence, concernant l'optimisation du stationnement, manque de clarté; que le réclamant ne comprend pas ce qu'il faut entendre par « optimisation »; que par ailleurs, actuellement, la situation fonctionne bien sans marquage au sol et est plus adaptée à l'exploitation de notre parking qui accueille une variété de véhicules, allant des petites voitures électriques type Twizy aux camping-cars, ce qui implique une largeur de véhicule non uniforme; qu'en pratique, le stationnement se fait en bataille : à droite sur 58 mètres de long et à gauche sur 40 mètres; que le parking, de forme rectangulaire, est entouré d'une haie vive. En se basant sur une largeur de 280 cm par place de voiture, recommandée par la Sécurithèque en Wallonie, et en tenant compte d'un marquage au sol de 10 cm de large, nous pourrions accueillir 20 voitures à droite et 13 à gauche; qu'une porte de secours dans le hall de padel, située au fond à gauche, doit rester dégagée, ce qui réduit le nombre de places à gauche à 12. Si un marquage au sol limitait l'espace à 30 places, nous ne pourrions libérer qu'un espace correspondant à 2 places;

Alors que sans marquage, la sortie aisée de la porte de secours n'est pas assurée;

Alors qu'en région bruxelloise, la largeur des zones de stationnement est généralement de 2,5m;

Considérant que le **réclamant** informe que lors des stages, l'école de tennis installe depuis plus de 10 ans un château gonflable dans le premier coin à droite du parking, occupant environ 5 mètres de large, soit les 2 places de parking supplémentaires mentionnées ci-dessus;

Qu'en outre, étant donné que la zone de stationnement est en terre et graviers, un marquage au sol nécessiterait, des investissements bien plus importants qu'une simple peinture sur le sol;

Qu'il suggère donc de reconsidérer l'exigence de marquage au sol, en tenant compte de la diversité des véhicules et des usages actuels de l'espace, afin de maintenir la flexibilité nécessaire pour répondre aux besoins variés de nos utilisateurs;

Alors que la délimitation du parking peut être réalisée par d'autres moyens que le marquage au sol;

Que le chapiteau pourrait s'installer plus favorablement dans la zone de jardin;

Considérant que le **réclamant** estime que la question du marquage au sol doit continuer à être traitée par le permis d'environnement et ne pas être incluse dans le PPAS;

Quant à la seconde exigence concernant l'utilisation d'un revêtement semi-perméable, le réclamant estime qu'elle est inadéquate pour la zone centrale d'un parking, qui doit permettre les manœuvres des véhicules en toutes circonstances;

Qu'il est dès lors préférable de privilégier un revêtement imperméable qui résiste à de lourdes charges et qui présente moins de risques de tassement;

Qu'il veut éviter la formation de nids de poule, comme ceux observés sur d'autres parkings de la Région, tels que ceux du Brussels Lawn Tennis Club ou de l'hippodrome de Boitsfort;

Qu'un revêtement imperméable permet aussi d'éviter la stagnation d'eau et d'améliorer la sécurité et le confort des manœuvres;

Que c'est la situation existante depuis des dizaines d'années (et la zone comprend une bouche d'évacuation d'eau de pluie);

Qu'en revanche, la zone de stationnement elle-même pourrait être recouverte d'un revêtement semi-perméable, ce qui est déjà le cas sur notre site;

Il demande donc que les deux exigences de l'article 16.3 §3 soient supprimées ou, à tout le moins, clarifiées dans le sens proposé ci-dessus;

Considérant que ces exigences du PPAS sont tout à fait justifiées en termes environnementaux et de nuisances sonores et lumineuses;

Zone équipement - prise électrique

Considérant par ailleurs, le **réclamant** envisage un projet d'installation de panneaux solaires sur le toit du hall de Padel pour alimenter des bornes de recharge à tarif préférentiel pour nos utilisateurs;

Que ce projet pourrait s'étendre au public, en fonction de l'évolution de l'électrification du parc automobile et de la paramétrisation des bornes intelligentes;

Alors que le parking n'est pas destiné aux publics en dehors des activités sportives du club;

Article 17. ZONE DE GARAGE

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu de supprimer les parkings existants en intérieur d'îlot en cas de changement d'affectation ou démolition-reconstruction de bâtiments;

Considérant que la Commission de concertation partage cet avis;

Décision :

- Supprimer les parkings existants en intérieur d'îlot en cas de changement d'affectation ou démolition-reconstruction de bâtiments;

Article 18. CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** estime que la transformation, voire au besoin la reconstruction des rares maisons autorisées en intérieur d'îlot doit être encadrée par des normes rigoureuses en termes de volume et de style calquées sur l'existant;

Alors que la carte d'affectation précise clairement les zones de bâtisses et les volumes autorisables;

Que ceux-ci sont équivalentes ou proches de la situation;

Alors que l'article 18. Caractéristiques des constructions vise également les maisons situées en intérieur d'îlot;

Article 18 §1

Considérant qu'un **réclamant** remarque que l'article 18, § 1er, stipule que les constructions existantes doivent être préservées;

Que leur démolition ne peut être autorisée que si elle est justifiée par une analyse basée sur les critères suivants : d'une part, l'existence ou non de qualités architecturales et patrimoniales, et d'autre part, la possibilité structurelle de préserver la construction existante;

Considérant que le **réclamant** a des difficultés à comprendre l'articulation entre cet article 18 et l'article 4;

Que ce dernier article restreint, en effet, les possibilités de démolition aux immeubles présentant des problèmes de stabilité graves; Que l'article 18 impose, quant à lui, deux conditions différentes pour la démolition d'une construction existante;

Qu'en ce qui concerne la première condition de l'article 18, il est clair que la démolition de notre bien ne serait pas compromise car il ne présente pas de qualités architecturales ou patrimoniales particulières;

Que cependant, pour ce qui concerne la seconde condition, liée à la possibilité structurelle de préserver la construction existante, la question est plus complexe;

Que cette deuxième exigence manque de clarté;

Qu'elle semble se rapprocher de la condition mentionnée à l'article 4, mais comme elle n'est pas libellée de la même manière, il est difficile d'en être sûr;

Décision :

Considérant que l'articulation entre les prescriptions doit être éclaircie;

Article 18.2. Gabarits

Considérant qu'un **réclamant** relève que l'article 18.2 §6, stipule que, pour la zone d'équipement A, la hauteur de la toiture existante ne peut être rehaussée que dans le but d'améliorer la performance énergétique du bâtiment ou pour l'installation d'une toiture végétalisée;

Que le revêtement de la toiture doit présenter un albédo proche de 1, et l'installation de panneaux photovoltaïques y est autorisée;

Qu'il estime qu'il serait pertinent de compléter cette disposition afin de permettre également le rehaussement de la toiture pour améliorer l'isolation acoustique, et pas seulement énergétique;

Qu'en effet, une meilleure isolation acoustique pourrait contribuer à réduire les perceptions de nuisances sonores, améliorant ainsi le confort des occupants et l'intégration du bâtiment dans son environnement;

Que cette modification offrirait une plus grande flexibilité pour répondre aux besoins variés des bâtiments situés dans la zone d'équipement A, tout en respectant les objectifs de durabilité et de performance environnementale;

Décision :

Considérant que la prescription doit être corrigée pour permettre l'isolation thermique et acoustique du bâtiment;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** se réjouit des limites de gabarits fort proche de la situation existante, comprend que le principe du P/S n'est dès lors pas utile, mais souhaite néanmoins que les limites maximales soient précisées pour éviter les ajustements systématiques des transformations au valeur les plus hautes;

Alors que le plan modifié réduit les zones de bâtisse et fixe les hauteurs des constructions sans prévoir d'importante rehausse;

Que le potentiel d'extension est dès lors limité;

Qu'une liberté doit néanmoins être admise à chacun d'améliorer son habitat;

Article 18.3. Toitures

Considérant que **des réclamants** estiment que les lucarnes peuvent avoir des déséquilibres manifestes avec les immeubles voisines;

Que dans ce cas, elles ne doivent pas être maintenues dans leur gabarit;

Qu'elles peuvent dans ce cas répondre aux règles du §5;

Alors que la présence d'un immeuble plus important ne peut pas nécessairement être un argument à ne pas respecter les règles du PPAS;

Que la notion du bon aménagement des lieux prévaut toujours et qu'elle sera examinée lors qu'une demande de permis d'urbanisme tenant compte notamment de la qualité du patrimoine;

Article 18.4.2. et 18.4.5. Matériaux

Considérant que pour le **Comité de quartier Bosveldweg** les mesures d'exécution doivent être précises sans être excessives;

Qu'à cet égard, il ne partage pas les prescriptions relatives à l'interdiction des châssis en PVC ou de l'interdiction de la division des parcelles au risque de constituer des limites intolérables au droit de propriété;

Que ces mesures ne doivent pas être trop souples non plus et s'avérer inefficaces;

Alors le propriétaire a la plénitude des prérogatives, sous réserve des restrictions imposées par les lois, les règlements ou par les droits de tiers;

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** estime que certaines prescriptions entraîneraient facilement des demandes de dérogations sur des aspects mineurs comme le matériau de châssis, les matériaux de garde-corps;

Alors que précisément les garde-corps en verre ne sont actuellement pas présent dans l'ilot;

Qu'ils sont souvent utilisés dans les constructions récentes, banalisant l'aspect architectural des façades;

Que le PVC est issu de dérivés de pétrole (43%) et de sel (57%), ce qui est très polluant;

Qu'il peut être estimé qu'il présente une solution économique et écologique (le PVC est recyclable), qu'il nécessite peu d'entretien, mais les profils en PVC présentent des surfaces très lisses et plates, ce qui ne permet pas de remplacer les châssis en bois à l'identique;

Que l'esthétique des profils en PVC ne permet pas de mettre en valeur le patrimoine;

Que les profils en PVC sont la plupart du temps plus large que les profils en bois et que l'inconvénient est de faire perdre 2-3cm de largeur vitrée;

Que trop souvent le remplacement des châssis entraîne une réduction de la qualité des façades;

Article 18.4.2. §8 et 18.4.3. §8. Nichoirs

Considérant que **des réclamants** relève qu'il est recommandé d'installer des nichoirs à Martinets (qui ne viennent que l'été, et que nous n'avons jamais vus), mais il y a essentiellement des mésanges, rouges-gorges, pies, corneilles, merles, pics, pinsons,... outre les pigeons et les perruches, ceci pour les oiseaux; ensuite les renards, écureuils, hérissons (très rarement);

Alors que tous les types de nichoirs sont les biens venus afin d'offrir des abris aux espèces cavernicoles (oiseaux qui recherchent des cavités plus profondes et fermées pour y déposer leurs œufs);

Article 19. Zone de recul

Considérant que pour la **Commission Royale des Monuments et des Sites**, les zones de recul constituent un élément du paysage urbain;

Considérant que les mesures de protection des zones de recul doivent être renforcées;

Considérant que les mesures de protection doivent prendre en compte la protection et l'embellissement du petit patrimoine tel que les haies, les portillons, et autres;

Alors que les prescriptions vont déjà dans ce sens;

Considérant que **Bruxelles Environnement** demande que les zones de recul prévoient des mesures de dés-imperméabilisation, voire l'aménagement GIEP pour déconnecter les eaux pluviales des toitures en façade avant, en tenant compte, le cas échéant, d'une distance suffisante par rapport au bâti (règles de l'art décrites dans le vademecum gestion de l'eau pluviale, pages 27 à 29);

Alors que la Commune dispose d'un règlement communal sur la gestion des eaux de pluie;

Article 19 et 20. Zone de recul, de retrait latéral et de jardin

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu d'interdire tout stationnement en zones de recul et latérale;

Considérant que selon **Bruxelles-Environnement**, il y a lieu de supprimer les parkings existants en zone de recul en cas de changement d'affectation ou démolition-reconstruction de bâtiments;

Considérant que la Commission de concertation partage cet avis;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu d'interdire le stationnement en zones de recul et latérale;

Article 20. Zone de retrait latérale et de jardin

Considérant que **Bruxelles Environnement** demande que les cours et jardins soient des zones propices pour reprendre tout ou partie des eaux pluviales générées par le bâti existant. Elles devraient dès lors être reprise comme des zones favorables à la gestion intégrée des eaux pluviales et au minimum, en cas d'extension des surfaces imperméabilisées, prévoir que les eaux pluviales soient déconnectées de l'égout et gérées par infiltration au niveau de la zone de cours et jardins. Vu le contexte qui semble particulièrement favorable à une gestion intégrée, ceci devrait être encouragé également dans le cas de rénovation lourde du bâti existant, sans qu'il n'y ait nécessairement accroissement des surfaces imperméables;

Alors que la Commune dispose d'un règlement communal sur la gestion des eaux de pluie qui s'applique dans tous les PPAS;

Article 20.4 §3. Terrasses

Considérant que des **réclamants** estiment que s'agissant des terrasses arrières qui sont limitées à 30m², qu'en présence d'une large maison, cette superficie pourrait être augmentée à 70m² si la maison fait une largeur équivalente à 2 maisons;

Alors que le but de la prescription est de limiter la superficie des terrasses au profit des zones de pleine terre;

Qu'une superficie de 30m² permet un usage confortable d'un espace extérieur;

Qu'il n'y a pas lieu de plus doubler la superficie dans le cas d'une maison large;

Article 20.4. §5. Espaces plantés

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** estime peu raisonnable l'imposition de limiter les superficies de pelouse, de planter des prairies fleuries,...;

Alors que les effets de la modification du climat entraînent une augmentation des jours de canicule;

Qu'il a été mesuré que la température d'une pelouse est bien supérieure à celle d'un espace planté;

Que la nécessité de créer des îlots de fraîcheur est réelle en vue d'augmenter la biodiversité;

Que la limitation des tontes participe également à l'augmentation de la biodiversité;

Qu'une tonte trop rase affaiblit peu à peu les graminées (principales herbes du gazon) et laisse la place à d'autres végétaux, souvent moins souhaités dans les gazons;

Que limiter le nombre de tontes a plusieurs conséquences favorables :

- favoriser la biodiversité dans votre jardin. La pelouse et les fleurs apportent gîte et couvert à bon nombre d'animaux (insectes, oiseaux, lézards, crapauds,...),
- tondre la pelouse d'une manière trop rase ne permet pas aux végétaux de fleurir, ce qui limite la pollinisation et donc la dissémination des espèces qui a donc progressivement tendance à désertir ces terrains,
- la pelouse et les fleurs sont très utiles pour l'élimination des indésirables et de certaines maladies. Plus il y a de prédateurs naturels des moustiques, moins il y a de moustiques,
- garder la fraîcheur : les herbes plus hautes retiennent l'humidité et luttent contre les îlots de chaleur,
- réduire le besoin d'arrosage,
- lutter contre l'érosion du sol. Une herbe haute rendra le sol plus résilient au changement. Elle le protégera aussi contre la pluie qui a tendance à lessiver le sol de ses nutriments;

Que le cahier de recommandation aidera les particuliers à la gestion des espaces extérieurs;

Article 20.4.7. Piscine

Que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu d'ajouter les points suivant aux aménagements des piscines (dans le paragraphe 7 du point **20.4**) :

- des piscines naturelles sont à privilégier,
- les piscines ne peuvent pas se trouver dans la zone de protection d'arbres;

Alors que la zone de protection d'arbres est non aedificandi;

Considérant que la Commission de concertation relève que les volets des piscines sont prévus de teinte claire, alors que la notion d'albedo n'est ici pas recommandée, le soleil pouvant réchauffer la température de l'eau, ce qui permet de réduire les consommations d'énergie;

Qu'il serait plus intéressant de suggérer une couleur foncée afin d'absorber la chaleur et de limiter l'usage des pompes à chaleur;

Que l'article 20.4 §7 doit être corrigé en ce sens;

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des volets de teinte foncée

Article 20.4.8. Serre, abri de jardin et pool house

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu de réduire l'emprise au sol maximale de l'abri de jardin et le pool house de 20m² vers 10m² (dans le paragraphe 8 du point 20.4);

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu d'ajouter une exigence que les serres doivent être posées sur la pleine terre et ne peuvent pas être posées sur une dalle (dans le paragraphe 8 du point 20.4);

Décision :

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une réflexion avec Bruxelles Environnement pour les serres, les abris de jardin et les pool house;

Article 21.1. Zone de protection d'arbres

Considérant que la **Commission Royale des Monuments et des Sites** est défavorable à la délimitation de la zone de protection d'arbres telle que dessinée car elle juge la zone trop restrictive;

Qu'afin de garantir une protection optimale du patrimoine arboré qui constitue un des objectifs du PPAS, la Commission royale des monuments et des sites demande d'étendre les mesures de protection des arbres à l'ensemble de l'intérieur d'ilot qui mérite dans son intégralité un régime de protection cohérent;

Que l'ilot abrite de nombreux arbres à haute tige;

Que le patrimoine vert s'étend au-delà de ces zones délimitées sur la carte;

Que la masse végétale située en dehors de ces zones de protection comprend plusieurs sujets d'avenir susceptibles de devenir des arbres remarquables de demain;

Qu'elle craint que la délimitation proposée ne conduise à une mauvaise interprétation voire un effet pervers en faveur d'abatage en accordant une moindre valeur aux sujets situés en dehors de la zone de protection d'arbres;

Considérant que selon elle, il convient de :

- Localiser sur la carte d'affectation les arbres à l'inventaire légal et scientifique) et d'indiquer leur numéro d'inventaire;
- Concrétiser les prescriptions relatives aux mesures d'accompagnement, comme la gestion des lisières dont les dimensions doivent être précisées;
- Renforcer les mesures de protection pour les zones de recul qui constitue un élément déterminant du paysage urbain;
- Considérer le petit patrimoine (haies, portillons,...);

Alors que l'inventaire des arbres est amené à évoluer dans le temps;

Que l'indiquer sur la carte d'affectation à un moment T engendrerait des confusions avec l'inventaire qui peut être mis à jour;

Alors que le PPAS ne peut pas se substituer à l'ordonnance patrimoine pour protéger les arbres;

Que les inventaires légal ou scientifique pourront être complétés avec les arbres d'avenir;

Alors qu'étendre la zone de protection d'arbres à l'ensemble de l'intérieur d'ilot reviendrait à figer l'usage des jardins et d'interdire toutes constructions, la zone étant non aedificandi;

Considérant que la commission de concertation vise la nécessité de préserver les parties centrales de l'ilot comprenant un grand nombre d'arbres par une zone 'non aedificandi' où les arbres sont à maintenir;

Que la remarque de la C.R.M.S. sur l'étendue de la protection des intérieurs d'ilot peut dès lors être visée par une zone de protection d'arbres sur le solde des jardins, afin de préserver les arbres d'avenir;

Considérant que l'article 20 Zones de retrait latéral et de jardin doit être modifiée dans le sens de préservation des arbres existants et des arbres d'avenir;

Considérant que pour la C.R.M.S., une nouvelle zone non aedificandi doit être créée en vue de préserver les arbres existants en cœur d'ilot;

Considérant que la notion de lisière doit être précisée de manière à y inclure des données chiffrées sur les dimensions de celle-ci;

Considérant que selon la **Commission de concertation**, l'ilot comprend des éléments propices à la biodiversité : arbres remarquables, plan d'eau, développement naturel de la végétation, certaine perméabilité de l'ilot avec des ouvertures dans le front bâti;

Que l'ilot se trouve entre le parc Montjoie et le parc Brugmann, que ce projet favorise le passage de la petite faune, la continuité verte avec les zones attenantes;

Considérant que la commission de concertation s'inquiète que les arbres se trouvant hors de la zone de protection d'arbres soient traités avec une valeur moindre;

Décision :

Considérant qu'il est impératif de protéger l'ensemble de l'îlot en renforçant la prescription 20 de la zone de jardin dans le but d'y protéger les arbres tout en permettant les constructions accessoires;

Article 21.2.1. Zone à réaménager

Considérant qu'un **réclamant** estime que le plan d'affectation de la zone de parking ignore certaines règles de sécurité élémentaires;

Que le tracé du chemin d'accès à notre parking tel que représenté sur le plan d'affectation ne prend pas en compte certaines règles de sécurité essentielles;

Que le réclamant doit malheureusement parfois accueillir des ambulances dans le parking en raison des blessures liées au padel/tennis, qui nécessitent parfois une évacuation médicale;

Qu'il est crucial, par ailleurs, de garantir qu'un camion de pompier puisse manœuvrer facilement;

Considérant que l'entrée actuelle est particulièrement étroite, et l'angle de virage prévu dans le plan d'affectation proposé pourrait mettre en danger les utilisateurs en cas d'urgence, telle qu'une blessure ou un incendie;

Que lorsqu'il est nécessaire d'effectuer des travaux, comme le remplacement des terrains de padel qui ont une durée de vie limitée, un accès pour les camions doit être maintenu;

Que cela s'applique également aux travaux d'isolation, de réparation, et à l'installation de panneaux solaires sur la toiture, qui nécessitent un accès pour les camions;

Considérant qu'il est également important que les voitures puissent se croiser, car les utilisateurs des terrains changent toutes les heures ou toutes les heures et demie;

Que la zone de retrait latéral et de jardin située à droite du chemin d'accès, en entrant sur notre site, est actuellement utilisée par les voitures sortantes pour attendre que les voitures entrantes passent;

Considérant enfin, le plan ne tient pas compte de l'existence du parking vélo couvert situé à gauche en entrant sur le site, qui deviendrait inaccessible avec la verdurisation proposée.

Considérant que le partenaire Horeca a également besoin d'accéder à cette zone à l'intérieur du bâtiment pour décharger ses fournitures;

Qu'il est donc essentiel que l'espace à gauche et à droite du chemin d'accès en entrant dans le parking reste accessible aux véhicules et soit donc repris en zone à réaménager (chemin d'accès);

Considérant que le **réclamant** estime que la proposition de verdurisation le long du mur de la salle de sport ignore la sortie de secours du hall padel au fond à gauche;

Qu'il faut également pouvoir accéder à la citerne et à la gouttière qui se bouche régulièrement avec les feuilles des arbres avoisinants;

Qu'en conclusion, le **réclamant** demande que la zone de retrait latéral et de jardin soit uniquement prévue en bordure de propriété (le long des limites de propriété) et que le solde du site soit intégré dans la zone à réaménager;

Alors que la zone de verdurisation le long de la façade n'impose pas la plantation d'un massif impénétrable;

Que le réclamant peut aménager les lieux en maintenant l'accès aux gouttières et à la citerne d'eau de pluie;

Article 21.2.3.

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, il y a lieu d'encourager la dés-imperméabilisation du sol du parking en ajoutant un point dans le point 21.2.3;

Alors que la prescription répond à cet objectif en imposant des plantations et en restreignant la superficie du parking;

Considérant qu'un **réclamant** relève que cette disposition prévoit que l'aménagement de la zone d'équipement A doit :

- aménager le parking de manière paysagère, planter des arbres permettant de créer de l'ombre, entourer les arbres de strates basses,
- autour du parking, créer une lisière vers les jardins attenant avec les strates basses et moyennes, afin d'obtenir une transition naturelle entre les parcelles,
- poursuivre la plantation de haies le long des façades.

Considérant qu'à son sens, ces obligations d'aménagement et de plantation devraient concerner la bande verte (qui constitue la zone de retrait latéral et de jardin) et non la zone à réaménager (indiquée en jaune);

Comme exposé ci-avant, qu'il est favorable sur le principe à la plantation d'arbres sur la zone de retrait latéral et de jardin (le long des limites de propriété) pour autant que le coût reste raisonnable (en partant de l'hypothèse que la Commune ne participerait pas financièrement au soutien de sa politique);

Qu'il y a lieu de noter qu'en situation existante, il y a déjà des haies mitoyennes de 3 ou 4 m de haut plantées en bordure des parcelles 299Y2, de tout le site depuis l'entrée rue Edith Cavell jusqu'au bout de la parcelle jouxtant la parcelle 299Y2, 299Y000, 298D5, 298H2 et 298V2;

Que la hauteur de ces haies, souhaitée par les voisins, a pour conséquence qu'elles atteignent ont par endroits presque 2 m de large, contribuant ainsi déjà de manière significative à la verdurisation du site;

Que par ailleurs, au pied de ces haies, des herbes et plantes vives poussent déjà sur plus d'un mètre de large à certains endroits;

Que comme indiqué ci-avant, la prolongation de la haie le long de la façade, en zone de retrait latéral et de jardin n'est pas compatible avec l'existence de la porte de secours au fond à gauche, la nécessité de pouvoir accéder à la citerne et le besoin d'accéder aux gouttières pour les nettoyer en automne;

Considérant qu'en conclusion, le réclamant demande que la présente disposition ne prévoie pas d'obligations d'aménagement paysager et de plantation sur la zone à réaménager, mais sur la zone de retrait latéral et de jardin;

Que pour ce qui concerne cette dernière zone, nous demandons qu'elle prévoie le maintien des haies existantes, et non à la création d'une lisière vers les jardins attenants, et qu'elle n'impose pas la prolongation de la haie vive le long de la façade à gauche pour maintenir l'accès à la porte de secours, la citerne et aux gouttières en vue de leur entretien;

Considérant que la C.R.M.S. et la Commission de concertation demande de revoir la protection de l'intérieur d'ilot;

Article 21.2.4. Eclairage zone A

Considérant qu'un **réclamant** relève que l'article 21.2.4 dispose que l'éclairage de la zone est autorisé pour autant qu'il soit de faible hauteur (30 cm maximum), qu'il soit actionné par un détecteur de passage, que la teinte de couleur soit de maximum 2700K, qu'il soit orienté vers le bas et se fasse uniquement le long des chemins d'accès proprement dits;

Que depuis 2022, il a remplacé les gros spots d'éclairage halogènes allumés en permanence par 3 lampes LED avec crépusculaire et détection du passage;

Que ces spots sont dirigés vers le bas;

Qu'il les a placé à la demande de ses clients et, en particulier, de ses clientes qui ne se sentaient pas en sécurité sur le parking;

Qu'il est important qu'ils illuminent les zones de stationnement et non pas seulement les chemins d'accès au parking pour des raisons évidentes de sécurité;

En conclusion, que le **réclamant** estime qu'il pourrait certes incliner les spots existants encore plus vers le bas, mais la sécurité des usagers du parking doit être garantie et donc l'éclairage doit aussi porter sur les zones de stationnement;

Alors que les éclairages extérieurs ne doivent pas perturber la faune nocturne;

Que l'éclairage doit être muni de détection de passage et de lampe de maximum 2700K;

Article 22. Les zones de voiries et espaces publics

Considérant que **Bruxelles Environnement** demande que la combinaison des solutions liées à la gestion des eaux dans l'espace public doit permettre d'atteindre un objectif de gestion d'une pluie centennale (TR100); que cette ambition devrait être reprise au PPAS;

Alors que ce type de prescription est à intégrer dans le règlement communal;

Article 22.4. Carrés d'arbre

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** encourage l'agrandissement des carrés d'arbres mais demande le maintien des places de stationnement;

Alors que la dimension des carrés d'arbres n'a pas d'impact sur la capacité de stationnement en voirie;

Qu'avenue Léo Errera, les trottoirs sont suffisamment larges pour prévoir un espace entre la bordure et les carrés d'arbres afin de laisser le passage des passagers et passagères;

Considérant que des **réclamants** estiment que l'entretien des carrés d'arbres peut être de la responsabilité des riverains concernés (son entretien par la Commune étant par trop onéreux);

Trottoirs

Considérant que pour le **Comité de quartier Bosveldweg**, la réfection des trottoirs doit être prioritaire; qu'ils sont très fréquentés du fait de la présence des équipements situés à proximité;

Qu'il demande également que des bancs soient placés régulièrement;

Considérant que des **réclamants** souhaitent que les réfections des trottoirs soient faites avec des pavés rectangulaires esthétiques; qu'ils sont plus stables que les pavés à surfaces irrégulières et qu'ils se déchaussent régulièrement; que l'avis des riverains seraient opportun;

Article 22.4. Zone à réaménager

Considérant que la **Commission Royale des Monuments et des Sites** insiste sur l'importance de préserver les qualités paysagères des espaces publics fondée sur une bonne connaissance des lieux;

Qu'elle demande d'intégrer aux prescriptions des garanties à ce sujet, en particulier pour l'avenue Léo Errera, l'avenue Adolphe Dupuich et le carrefour situé à proximité de la maison Van Buuren;

Que la **Commission Royale des Monuments et des Sites** renvoi à ce sujet à sa fiche n°1;

Alors que les prescriptions répondent aux objectifs énumérés dans la fiche thématique de la Commission royale des monuments et des sites relatifs aux voiries;

Que les aménagements doivent effectivement rencontrer un projet architectural et paysager au bénéfice d'une réduction des consommations énergétiques, d'un accroissement du confort des usagers et de la qualité du cadre bâti, ainsi que de la mobilité douce et apaisée;

Que les voiries existantes ne rencontrent pas nécessairement ces objectifs, notamment au vu de l'étendue des surfaces macadamisées;

AMENAGEMENT DES ABORDS

Considérant qu'une **réclamante** est favorable à tout ce qui concerne la protection de la zone verte, aux nouvelles plantations, à la réfection des trottoirs, à l'amélioration des abords, à la limitation de la pression immobilière;

Article 22. Aménagement de voirie

Considérant que selon **Bruxelles Environnement**, l'aménagement des voiries est souvent contraint à des impératifs techniques ou des modifications qui dépassent le périmètre d'un PPAS, que le plan n'évoque qu'une partie de l'ensemble des voiries;

Qu'il serait judicieux de prévoir des prescriptions générales pour l'ensemble des voiries du PPAS, tout en soulignant la priorité à certains tronçons;

Alors que la gestion des voiries dépend également des priorités du plan communal de mobilité;

Racines

Considérant que **Bruxelles-Environnement** demande d'ajouter une exigence sur la protection de toute la zone racinaire des arbres à maintenir pendant toute la phase du chantier (dans le paragraphe 1 de l'article 8);

Alors que la protection des racines est mentionnée dans les conditions de chantier;

Article 22. Trottoirs

Considérant que pour le **Comité de quartier Bosveldweg**, la réfection des trottoirs doit être prioritaire; qu'ils sont très fréquentés du fait de la présence des équipements situés à proximité;

Qu'il demande également que des bancs soient placés régulièrement;

Considérant que des **réclamants** souhaitent que les réfections des trottoirs soient faites avec des pavés rectangulaires esthétiques; qu'ils sont plus stables que les pavés à surfaces irrégulières et qu'ils se déchaussent régulièrement;

Que l'avis des riverains seraient opportun;

Article 22.5. Gestion des eaux de pluie

Considérant que pour **Bruxelles Environnement**, les voiries et espaces publics doivent mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales, ambitieuses visant à gérer une pluie d'occurrence 100 ans;

Alors que la prescription 22.5 prévoit :

"Par ordre de priorité, ce rejet a lieu dans :

- 1° le réseau hydrographique;
- 2° un espace ouvert situé à proximité et disposant d'une capacité de temporisation ou d'infiltration suffisante;
- 3° un réseau séparatif;
- 4° l'égout.";

Article 22.5. Aménagement de voirie

Considérant que des **réclamants** proposent en ajout, au niveau des détails qui peuvent enrichir les recommandations :

- précisions des essences d'arbres, arbustes,... indigènes recommandés;

- information sur le stockage d'eau au pied des arbres (fosses d'arbres, arbres de pluie) de la voie publique?

- est-il concevable d'avoir des rues plantées d'arbres d'essences différentes, l'un près de l'autre, car, aujourd'hui, tout est identique par rue

- quid des toits "blancs" qui réduisent les entrées de chaleur;

Considérant que l'étanchéité des toits plats doit être de teinte claire afin d'éviter les surchauffes;

Qu'il existe des revêtements blancs, voir des peintures de teinte blanche adaptées à ce type de revêtement;

Qu'à titre d'exemple, la Ville de New York a entamé depuis 2009 la peinture des toits plats afin de réduire les effets des canicules et limiter l'usage des climatiseurs;

Article 22.5.2. Avenue Léo Errera

Considérant qu'une **réclamante** apprécie la volonté de remplacer les arbres de l'avenue Errera, que des arbres à fleurs serait le bienvenu;

Que les trottoirs sont dangereux et que leur réfection est nécessaire;

Que les bornes électriques font perdre des emplacements;

Que les trottoirs de l'avenue Roberts Jones sont également à refaire;

Considérant que le plan prévoit effectivement le réaménagement de l'avenue Léo Errera, des trottoirs, de l'agrandissement des carrés d'arbres,...;

Article 22.5.4. Rue Roberts Jones

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** s'interroge sur l'opportunité de réduire la largeur de la rue Roberts Jones;

Qu'il demande de prévoir plus d'espace pour les cyclistes en voirie;

Considérant que le plan vise à limiter la largeur des voiries à sens unique à 3,5 m (rue Roberts Jones) afin d'adapter l'aménagement au confort de tous les usagers;

Considérant que **des réclamants** sont surpris que la rue Roberts Jones ne soit pas mentionnée comme 'à réaménager', les problèmes de circulations dus à l'école rend l'accès aux riverains difficiles;

Considérant que les zones à réaménager ont été définies par le Collège des Bourgmestre et Echevins et qu'il n'y a pas lieu de modifier cette décision ici;

Article 23. Eclairage public

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** estime que la réduction de l'éclairage public à partir de 22h00 n'est pas opportune en raison de sécurité;

Considérant que des réclamants sont eux favorables à une réduction de luminosité des lampadaires après 22 heures, sans altérer la sécurité, pour préserver la faune nocturne, voire les finances communales;

Considérant que l'imposition horaire n'est pas du ressort du PPAS et doit, dès lors, être retirée;

Considérant que la faune souffre de trop d'éclairage, les empêchant de suivre le rythme naturel jour/nuit;

Considérant que les technologies mises en œuvre (détecteurs de passage, minuteurs, dimeurs, etc.) doivent prendre la dimension environnementale en considération;

Décision :

- **Supprimer l'imposition horaire qui n'est pas du ressort du PPAS;**

- **Les technologies mises en œuvre (détecteurs de passage, minuteurs, dimeurs, etc.) doivent prendre la dimension environnementale en considération;**

CARTES

Carte de la situation existante de droit

Considérant que la **Commission Royale des Monuments et des Sites** repère une erreur matérielle sur la carte illustrant les arbres inscrits à l'inventaire scientifique et légal;

Décision :

Qu'il y a lieu d'inverser les légendes;

Carte des affectations

Considérant que la **Commission de concertation** relève une erreur matérielle sur la carte des affectations;

Qu'au numéro 68 de l'avenue Léo Errera, il manque la maison située en intérieur d'îlot en fond de parcelle, en mitoyenneté avec le bâtiment sportif;

Que la carte des affectations doit dès lors comprendre une zone d'implantation sur l'emprise de cette maison, la maison ayant obtenu un permis d'urbanisme en application de la prescription 0.10 du PRAS;

Autres : 105-107 Rue Edith Cavell

Considérant que le **Comité de quartier Bosveldweg** regrette la délivrance du permis 105-105 rue Edith Cavell qui vise la démolition de la villa pour la construction d'un immeuble à appartements;

Alors que la procédure de ce permis a été exécutée avant la modification du plan et que le permis délivré en restituant une zone de jardin entre les deux constructions, par la suppression du commerce, ce qui répond à l'objectif du PPAS de conserver des percées visuelles et des passages pour la petite faune;

Que l'autorité délivrante ne peut prétexter une modification du plan pour soit reporter la décision, soit être beaucoup plus restrictif que le plan;

La Commission de concertation émet un Avis FAVORABLE conditionnel non unanime en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué aux conditions suivantes :

La Commune d'Uccle s'abstient.

DEROGATION :

- Renoncer à la dérogation au P.R.A.S. et charge Perspective d'intégrer cette problématique dans ses réflexions lors de la modification du P.R.A.S.;
- Supprimer la définition de l'activité professionnelle accessoire au logement du glossaire étant donné que la prescription générale 0.12 du PRAS reste dès lors d'application;

RAPPORT "Diagnostic" :

- Ajouter la maison située en fond de parcelle du n°68 avenue Léo Errera;

PLAN DE LA SITUATION EXISTANTE DE DROIT :

- Corriger l'erreur matérielle sur la carte illustrant les arbres inscrits à l'inventaire scientifique et légal : il y a lieu d'inverser les légendes;
- Ajouter la maison située en fond de parcelle du n°68 avenue Léo Errera;

CAHIER DES PRESCRIPTIONS LITTERALES :

- Déplacer l'ensemble des objectifs des prescriptions vers la partie "objectifs" généraux du cahier (page 6);

Article 4 :

- Encadrer les affectations possibles et en exclure le logement à titre principal;

Article 4 §2 :

- Eclaircir l'articulation entre l'article 4 §2 et 18 §1 relative aux démolitions;

Article 6 §1 :

- Revoir la profondeur maximale des constructions en sous-sol pour les parcelles peu profondes;

Article 7.1 §1 :

- Prévoir tout emplacement de stationnement dans un volume bâti intégré au bâtiment existant;

Article 9.1 §2 :

- Clarifier les prescriptions en ce qui concerne les revêtements des accès carrossables et des parkings;

Article 12 §2 :

- A adapter au cas précis du club sportif;

Articles 13.2 §2 et 14.2. §2 :

- Préciser dans le glossaire la définition du "co-living", éventuellement en se référant à des documents élaborés par la Région, ainsi que l'hébergement touristique;
- Envisager l'élaboration d'un cadre réglementaire pour "maîtriser" l'installation du logement du type "co-living", plutôt que son interdiction;

Article 16.2. §1 :

- A modifier dans le sens de permettre d'autre type d'équipement en accord avec la prescription du P.R.A.S., en précisant des critères pour certaines affectations (exemple logement);
- Limiter le commerce à 10% de la superficie totale de l'emprise du bâtiment existant;

Article 16.2 §2 :

- A modifier en tenant compte qu'en cas de changement d'affectation de la zone de sports, le parking devrait pouvoir être significativement réduit en fonction des besoins de éventuelles nouvelles affectations en intérieur d'îlot;

Article 16.2 §3 :

- Définir un taux d'emprise maximum en cas de démolition/reconstruction à la place de la zone d'implantation définie actuellement au plan;
- Revoir les gabarits maximum de manière à permettre la continuité de l'activité sportive;

Articles 17, 19 et 20 :

- Supprimer les parkings existants en intérieur d'îlot, en zone de garage et en zone de recul, en cas de changement d'affectation ou démolition-reconstruction de bâtiments;

Article 18.2 :

- A corriger pour permettre l'isolation thermique et acoustique du bâtiment;

Article 20 :

- Modifier la prescription dans le but de protéger les arbres en zone de jardin tout en permettant les constructions accessoires en dehors de la zone non aedificandi;

Article 20.4. §7 :

- Modifier les volets des piscines dans une couleur foncée afin d'absorber la chaleur et de limiter l'usage des pompes à chaleur;

Article 20.4. § 8 :

- Prévoir une réflexion avec Bruxelles Environnement pour les serres, les abris de jardin et les pool house;

Article 21.1. :

- Modifier la zone de protection d'arbres en zone non aedificandi et placer une zone de protection d'arbres sur le reste de l'intérieur d'îlot en modifiant la prescription pour permettre les constructions accessoires;

Article 21.2.3 :

- Revoir la protection de l'intérieur d'îlot;

Article 23.2 :

- Remplacer les indications technologiques trop précises par : *les technologies mises en œuvre (détecteurs de passage, minuteurs, dimeurs, etc.) devront prendre en considération la dimension environnementale;*

CARTE DES AFFECTATIONS :

- Ajouter la maison située en fond de parcelle du n°68 avenue Léo Errera;

- Supprimer la zone d'implantation en cas de démolition/reconstruction en zone d'équipement sportif et la remplacer par un taux d'emprise maximum;

- Adapter les gabarits maximum des équipements en zone A.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°07

Dossier 16-47561-2024 - Enquête n°039/25

Situation : Rue Professeur Hustin 20

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement d'une pergola

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47561-2024 introduite en date du 10/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement d'une pergola sur le bien sis rue Professeur Hustin 20;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°30 du permis de lotir (PL) n°384 ter octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 23/08/2005, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article 5 (implantation);
 - article 6 (forme de toiture);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2025 au 03/03/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *il y a lieu de prévoir des matériaux plus compatibles avec la contexte (briques de parement);*
- *l'extension devrait être compensée par l'aménagement d'une toiture verte;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/05/2024 : dépôt de la demande;

24/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/12/2024 : réception des compléments;

14/02/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

13/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/02/2025 au 03/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis à la séance du 09/04/2025;

09/04/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 13/03/2025 :

Considérant le projet à savoir transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement d'une pergola;

Avis favorable à condition de :

- *Supprimer la fosse septique (elle est inutile et Vivaqua demande leur suppression si l'égouttage est présent);*
- *Gérer les eaux de pluies sur la parcelle (zéro rejet à l'égout);*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement de maisons unifamiliales construites sur base du permis de lotir n° 384, couvrant l'îlot entre la rue du Melkriek et la rue des Trois Rois;
- L'immeuble n°20 sur lequel porte la demande, est un bâtiment issu du permis d'urbanisme n° 16-34752-2000 pour la construction de 30 maisons;
- La maison est une construction d'about dégageant de ce fait un beau jardin paysager orienté au Nord. Elle présente un gabarit R+1 couvert par une toiture à versants;
- L'ensemble du bâti est, du fait des prescriptions du permis de lotir, relativement cohérent;

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

- Etendre les espaces de vie en zone latérale sous forme d'un volume à toiture plate;
- Mettre en conformité la construction d'une pergola couvrant la terrasse;
- L'analyse de la demande fait apparaître que le bien a subi d'autres modifications soumises à permis d'urbanisme préalable, dont :
 - La pose de caissons à volets sur l'ensemble des baies;
 - L'aménagement d'un abri de jardin de forme hexagonale d'une superficie estimée à 14m²;

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

- La demande est motivée par la volonté d'agrandir les espaces de vie de la maison;
- Le projet présente cependant de nombreux écarts par rapport au prescrit du permis de lotir, garant de l'harmonie typologique de ce clos;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses espaces de vie seront agrandis en façade Nord;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le permis de lotir prévoit une zone de bâtisse principale et une zone d'annexes de faible développement. L'ensemble du lotissement a été bâti selon le minimum du potentiel;
 - l'extension projetée propose une volumétrie de 1 niveau couverte par une toiture plate;
 - une zone d'extension permet l'agrandissement de la maison. Cependant, le projet s'inscrit en-dehors du prescrit afin de se condenser le long de la façade latérale;
 - le bâti est également complété par une pergola couvrant la terrasse, et qui est implantée à proximité de l'annexe projetée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle dispose d'un beau jardin paysager orienté au Nord;
 - la situation existante laisse apparaître la présence d'un abri de jardin de forme hexagonale, ce que le prescrit de la zone de jardin du permis de lotir limite à 9m² (voir article 9.4);
 - la pergola à mettre en conformité augmente l'emprise des constructions sur la zone de jardin et tend, vu sa proximité, à déforcer les options d'extension des espaces de vie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ensemble des constructions à construire ou à mettre en conformité (annexe + abri de jardin) engendre l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - vu le raccordement aux égouts, la fosse septique doit être supprimée;
 - vu le développement du bâti sur la parcelle et les belles dimensions du jardin, il y a lieu de gérer les eaux de pluie in situ sans rejet vers les égouts;
- en matière d'aspects esthétiques et architecturaux :
 - les menuiseries extérieures sont prévues en PVC de teinte vert foncé, alors que l'article 7.3 du permis de lotir précise qu'elles doivent être prévues en bois ou en aluminium. L'emploi du PVC n'est pas à favoriser car s'inscrivant en rupture avec les objectifs de développement durable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogations à un permis de lotir :
 - article 5 (implantation) :

- le projet d'extension des espaces de vie et de mise en conformité de la pergola s'implante en-dehors de la zone de bâtisse prévue par le permis de lotir;
- ces options tendent à rompre de manière injustifiée l'harmonie de l'ensemble des constructions;
- toutefois vu le développement du jardin, les besoins d'extension des espaces de vie de cette maison aux proportions modestes, et une situation similaire au n° 10 (permis d'urbanisme n° 16-41461-2014), il y a lieu de davantage s'inscrire dans le respect du cadre réglementaire régissant le bien;
- article 6 (forme de toiture) :
 - vu l'implantation de l'extension et la présence des baies de fenêtres à l'étage, la couverture par une toiture plate est une option cohérente;
 - cependant, la proposition présentée s'inscrit en rupture franche engendrant des dérogations peu justifiées au permis de lotir. De plus, la toiture plate n'est pas prévue verdurisée en compensation à la dérogation;
 - une extension aux propositions plus modeste et décalée vers l'angle de la maison, et éventuellement davantage vitrée intégrant une toiture en pente pourrait s'envisager;
- article 9.4 (aménagement de la zone de cours et jardins) :
 - un abri de jardin a été construit à l'arrière du jardin alors que le prescrit du permis de lotir limite l'emprise de ce type de construction à 9m² pour ce terrain profond;
 - cet aspect du projet est apparu en cours d'instruction de la demande, et la dérogation n'a pas été sollicitée. Elle ne peut dès lors pas s'envisager de même qu'elle s'inscrit en rupture avec une donnée du permis de lotir pouvant être considérée comme essentielle en matière de gestion limitée du bâti sur les jardins,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°08

Dossier 16-47906-2024 - Enquête n°049/25

Situation : Rue De Broyer 26

Objet : mettre en conformité l'annexe arrière (espace cuisine), aménager les combles avec la construction de deux lucarnes, transformer l'espace intérieur avec agrandissement de baies intérieures et isoler la façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47906-2024 introduite en date du 23/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'annexe arrière (espace cuisine) et les châssis PVC en façade avant, à aménager les combles avec la construction de deux lucarnes, à transformer l'espace en agrandissant les baies intérieures et à isoler la façade arrière sur le bien sis rue De Broyer 26;

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°6 - Toiture qui prescrit "*la largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de façade*", en ce que la lucarne en façade arrière dépasse la largeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 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 :

23/12/2024 : dépôt de la demande;

04/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/02/2025 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle composé essentiellement de maisons mitoyennes implantées à l'alignement avec des jardins à l'arrière;
- Il comporte également une zone de commerces en contrebas de la rue qui s'étend le long de la chaussée d'Alsemberg et alentours. Le bien est situé dans une rue en pente, perpendiculaire à cette rue commerçante;
- La rue dans laquelle se situe le bien présente deux profils différents. Côté du bien, la rue est composée de maisons mitoyennes d'un ou de deux étages avec des toitures en pente. L'autre côté de la rue est plus disparate. Il est composé de quelques maisons à deux niveaux avec des toitures en pente ou des toitures plates. S'y trouvent également des garages sur un niveau et une bibliothèque en R+1 avec toit plat;
- La maison n°26 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale R+2 avec une toiture en pente. La hauteur sous corniche et la toiture sont un peu plus basses des celles des voisins;

- La façade est composée de briques claires de teinte beige avec un soubassement, des bandeaux et des tours de baies au rez-de-chaussée en béton peint. La toiture est en tuiles orange avec une corniche en PVC blanc. Les châssis ont été remplacés à une date indéterminée par des châssis PVC blancs qui ne respectent pas les cintrages mais la porte d'entrée a été conservée en bois naturel. Au rez-de-chaussée, des bacs à volets intégrés à la baie sont présents au-dessus du châssis;
- La maison de droite (n°28) est une maison R+2 avec toiture en pente, une façade beige et des menuiseries en PVC bleus au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et des menuiseries blanches au 2^{ème} étage;
- La maison de gauche (n°24) a une façade blanche avec des menuiseries en PVC blanc à l'exception de la porte d'entrée qui a été conservée en bois et peinte en bleu foncé. Le soubassement et la corniche ont également été peints en bleu;
- En façade arrière, la maison présente des annexes sur deux niveaux en escalier, ainsi qu'une terrasse au sol de 22m² et un grand jardin qui se développe en profondeur;
- La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 2002 (permis n°16-35546-2002) qui autorisait la démolition de l'atelier situé en arrière de la maison entre la cour et le jardin permettant de redonner la jouissance de ce dernier à la maison;
- En 2007, le bien a fait l'objet d'aménagements au rez-de-chaussée sans demande de permis préalable. En effet la propriétaire a stoppé son activité de puéricultrice qu'elle exerçait dans sa maison et s'est réapproprié le rez-de-chaussée comme espace de vie. Les changements effectués concernent :
 - En façade arrière, l'auvent et l'annexe abritant le WC ont été remplacés par une nouvelle annexe sur un niveau allant de mitoyen à mitoyen. La toiture de cette annexe est en tuile et comporte deux velux. La façade est composée d'un châssis coulissant bois en quatre parties sur toute la largeur;
 - Cette nouvelle annexe est légèrement plus profonde que l'ancien WC et déborde de 25cm par rapport au voisin le moins profond. Elle est située largement en recul du voisin le plus profond (2,90m). Les mitoyens des deux biens voisins montent un niveau plus haut que celui de l'annexe;
 - A l'intérieur, les baies intérieures ont été agrandies pour créer un espace de vie plus généreux et traversant et le WC a été déplacé;

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

- La mise en conformité de l'annexe au rez-de-chaussée et des réaménagements intérieurs;
- L'isolation de la façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- La création d'un étage habitable en toiture avec la création de deux lucarnes, une en façade avant et une en façade arrière;
- La mise en conformité du remplacement des châssis et de la corniche en façade avant;

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

- Le rez-de-chaussée est conservé comme l'existant ;
- Le projet prévoit d'aménager une chambre supplémentaire dans les combles. Pour obtenir une hauteur sous plafond suffisante, une lucarne est créée en façade avant et une seconde en façade arrière;
- Les deux lucarnes s'implantent en recul de plus d'1m50 par rapport aux nus des façades de façon à rester dans le gabarit des 2m par rapport à la toiture existante;
- La lucarne en façade avant est centrée et a une largeur de 3,64m, correspondant aux 2/3 de la façade;
- La lucarne en façade arrière dépasse les 2/3 de la largeur de la toiture en venant s'adosser au mitoyen du n°24;
- Les deux lucarnes sont revêtues en panneaux de ton gris clair en face avant et de zinc en faces latérales, avec des menuiseries en PVC blanc;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la suppression de l'activité indépendante (puéricultrice) installée au rez-de-chaussée a entraîné le réaménagement de celui-ci par rapport à la situation de droit;
 - Considérant que les pièces de vies ont été restituées au rez-de-chaussée en relation avec le jardin comme dans le permis précédent de 1933;
 - Considérant que les ouvertures pratiquées en intérieur permettent de créer ainsi un véritable espace de vie traversant et d'amener davantage de lumière dans la pièce centrale;
 - Considérant que le déplacement du WC permet d'ouvrir la totalité de la façade arrière et d'augmenter également l'apport de lumière;
 - Considérant que les travaux ainsi réalisés ont permis d'améliorer significativement l'habitabilité des pièces de vies;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée s'inscrit entre deux murs mitoyens existants;
 - Considérant que le dépassement par rapport au voisin le moins profond est négligeable (25cm) et n'a de ce fait aucun impact sur ce dernier;
 - Considérant qu'en façade avant, la lucarne respecte les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, qu'elle se positionne de manière centrée ce qui permet de conserver la lecture de la toiture, qu'elle sera de plus peu visible de la rue du fait de son recul important par rapport à la façade avant (1m60) et des hauteurs de corniche plus élevées des deux biens voisins;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que l'annexe à mettre en conformité s'est implantée sur la terrasse existante et qu'elle n'a de ce fait pas augmenté la superficie imperméable du bien;
 - Considérant que la maison dispose encore d'une terrasse d'environ 22m² et que le reste du jardin est conservé et planté;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que la maison ne dispose pas de citerne ou de dispositif d'infiltration sur la parcelle;
 - Considérant cependant que la situation est existante et que le projet ne prévoit pas d'accroissement de la superficie imperméable;
- en ce qui concerne la façade façade avant :
 - Considérant que les châssis sont en PVC qui n'est pas le matériau d'origine et qu'ils ont été remplacés sans autorisation préalable;
 - Considérant que le PVC est un matériau non pérenne qui ne peut plus s'envisager dans les objectifs actuels de développement durable;
 - Considérant de plus que les nouveaux châssis ne respectent pas le cintrage des baies et rompent l'harmonie avec la porte d'entrée qui est conservée en bois naturel ce qui tend à nuire aux qualités architecturales de la façade principale;
 - Considérant qu'en conséquence il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois qui respectent la forme des baies lors du remplacement prochain de celles-ci afin de retrouver l'harmonie de la façade;
 - Considérant que les volets au rez-de-chaussée sont positionnés à l'intérieur des baies, qu'ils s'inscrivent dans la géométrie rectangulaire des baies au rez-de-chaussée, que le cache est en bois peint blanc dans la même teinte que les encadrements de baie de manière à rester discrets;
 - Considérant que les volets sont ainsi judicieusement placés et réalisés de manière à ne pas être trop visibles et à s'intégrer à la composition de la façade et qu'ils peuvent donc être conservés;
 - Considérant que la face avant de la lucarne est réalisée en panneaux composites et les faces latérales en zinc ;
 - Considérant que le choix des panneaux renforce l'aspect massif de la lucarne de par les aplats imposants au niveau des parties pleines de la lucarne, ce qui est peu esthétique;
 - Considérant que la lucarne est certes peu visible de la rue mais sera néanmoins visible depuis les bâtiments voisins et qu'il y a donc lieu de retravailler la matérialité de la lucarne de façon en réduire l'aspect massif afin d'améliorer son intégration ;
- en matière d'isolation en façade arrière :
 - Considérant que l'isolation en façade arrière s'inscrit dans une logique de développement durable et d'économie de l'énergie;
 - Considérant qu'elle s'implante dans la profondeur des deux voisins puisque le bien concerné est moins profond;

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 la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes):
 - Considérant que la lucarne en façade arrière est dérogoire de par sa largeur supérieure au 2/3 de la façade;
 - Considérant que la lucarne se situe en façade arrière et qu'elle n'est pas visible depuis la rue;
 - Considérant qu'elle s'inscrit dans le gabarit de toiture plus élevé du voisin n°24 contre lequel elle vient s'adosser et qu'elle respecte de ce fait le gabarit autorisé en toiture en ce qu'elle ne dépasse pas le voisin le plus haut sans pour autant dépasser de plus de 3m le voisin le moins profond;
 - Considérant que le voisin de droite (n°28) présente une rehausse de toiture en façade arrière et que la hauteur de la lucarne dépasse cette rehausse de moins d'1m;

- Considérant donc que la dérogation demandée n'a pas d'impact sur les biens voisins mais qu'elle permet d'améliorer grandement l'habitabilité de la chambre et qu'elle peut être envisagée;

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

- de restituer en façade avant des châssis en bois de forme cintrée et de teinte blanche lors d'un prochain remplacement et de modifier la légende sur les plans projetés en conséquence;
- de modifier la lucarne avant de manière à réduire l'aspect massif en utilisant du zinc en face avant comme le projet le prévoit déjà sur les faces latérales;

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'elle porte sur l'amélioration de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la façade avant sera améliorée ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du 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, Titre I, article 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 09/04/2025
Objet n°09

Dossier 16-47920-2025 - Enquête n°052/2025

Situation : Chaussée d'Alseberg 993

Objet : rénover et transformer et rehausser un ensemble de bureaux en 7 unités de logement - Globe Village

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47920-2025 introduite en date du 06/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer et rehausser un ensemble de bureaux en 7 unités de logement - Globe Village sur le bien sis chaussée d'Alseberg 993;

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

Vu que le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine immobilier - Ancienne Brasserie de l'Ange, depuis le 19/08/2024;

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 de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'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 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 d'une construction mitoyenne;

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 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour le motif suivant - Dérogation au Titre II du RRU;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/01/2025 : dépôt de la demande;

20/02/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/02/2025;

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 bien se situe chaussée d'Alseberg, 993 et fait partie d'un ensemble immobilier aménagé en « centre d'entreprises » connu sous le nom de « Globe Village ». Il est repris plus précisément sur la parcelle cadastrale suivante : 6^{ème} division, section A, n°21616 (21616A0089/00R003). Cette parcelle regroupe deux bâtiments contigus. Le premier, sur lequel porte le projet de transformation, est implanté à front de rue et orienté perpendiculairement à la chaussée d'Alseberg. Le second, implanté en cœur d'îlot, occupe l'espace central du site Globe Village;
- Le bâtiment objet de la demande est affecté aux bureaux, il totalise une superficie de 907 m² hors-sol et il est de gabarit R+2 + toiture à versants. Il prend place sur une portion de la chaussée composée principalement d'immeubles de rapport, de maisons mitoyennes et de grands bâtiments de bureaux à toiture plate;
- Il s'implante en mitoyenneté avec les immeubles voisins côté chaussée d'Alseberg de type R+4 à gauche et R+5 à droite. Le bien s'étend vers l'intérieur d'îlot jusqu'à un bâtiment perpendiculaire dont il est le seul mitoyen. Ce bâtiment perpendiculaire en intérieur d'îlot ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme et disposera de son propre numéro de police;
- L'accès aux différents niveaux du bâtiment 993 est actuellement permis via la cage d'escalier en intérieur d'îlot qui est commune avec le bâtiment mitoyen en fond de parcelle. L'intérieur d'îlot et la cage d'escalier commune sont accessibles depuis la rue par deux porches couverts à gauche et à droite du bien. Un accès au sous-sol est également permis via le porche de droite. Ce porche donne également sur un ancien monte-charge condamné qui desservait les niveaux à rue;
- Le bâtiment numéro 993 faisant l'objet de la présente demande de permis n'est pas repris dans une zone de monument classé. Il figure par contre dans l'inventaire du patrimoine architectural depuis août 2024 sous le nom de « Ancienne brasserie de l'Ange ». L'inventaire souligne le style éclectique du bâtiment et l'intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique du bien;
- Le projet ne se situe pas dans une zone d'aléas inondables. Le sous-sol est réservé à des espaces techniques et de stockage pour garantir la parfaite salubrité des espaces de vie aux niveaux supérieurs;

Considérant l'aspect historique du bien :

- Le bâtiment est une ancienne brasserie, initialement connue sous le nom de brasserie de l'Ange, plus tard Brasserie Van Haelen. Construit en 1898 par Émile Van Haelen et son épouse Henriette Coche, qui en étaient alors les propriétaires, ce bâtiment remplaçait ou modernisait des installations plus anciennes associées à l'activité brassicole sur ce terrain, qui remontaient au moins au milieu du XIX^{ème} siècle;
- La brasserie de l'Ange s'insérait à l'époque dans un environnement bien moins dense et moins urbain;
- La brasserie n'a pas résisté à la restructuration de l'industrie brassicole d'après-guerre et a cessé ses activités dans les années 1960. Elle fut liquidée en 1959 avant d'être reprise brièvement par une autre entreprise, puis vendue à une boulangerie industrielle vers 1970;
- Transformée en bureaux au cours des années 1980, elle a été rachetée par les propriétaires actuels en 1989 avant d'être rénovée au début des années 2000 dans le cadre du projet « Globe Village ». Lors de cette réhabilitation, l'ensemble du site très minéralisé a été fortement déconstruit et planté pour créer le bel aménagement extérieur verdurisé, agréable et structuré que l'on retrouve aujourd'hui;
- Une des forces du projet Globe Village a été de redonner un souffle et air de fraîcheur à cet îlot grâce au projet paysager, tout en mettant en valeur le caractère et le style industriel des bâtiments existants;
- Le bâtiment arrière qui occupe une place centrale dans le projet Globe Village a été entièrement rénové afin de rendre les bureaux adaptés aux nouveaux besoins de l'époque. Le bâtiment avant, quant à lui, plus étroit et finalement peu adapté à une affectation de bureau, n'a bénéficié que d'une légère rénovation et manque d'attraits et de qualités spatiales pour retenir et attirer les entreprises aujourd'hui;
- Le bâtiment a conservé ses caractéristiques de style industriel telles que des façades en briques apparentes et des grandes fenêtres typiques des constructions industrielles de cette époque. La façade à rue en briques et les éléments en ferronneries ont entre-temps été peints en blanc, avec un soubassement peint en gris;
- La maison attenante à la brasserie, construite parallèlement à celle-ci par les propriétaires de l'époque, a été démolie entre les années 1970 et 1990;
- L'intérieur d'îlot a été dédensifié et verdurisé après l'acceptation d'un permis d'urbanisme en 2001, remis par les propriétaires actuels. Il présentait en effet des sols imperméables et un bâtiment supplémentaire en 1996;

- Les plans d'archives de la construction en 1898 ne sont pas disponibles. Les plans les plus anciens disponibles sont ceux d'un permis d'urbanisme en 1921 pour surélever le bâtiment à rue d'un étage sous les combles (de R+2 à R+2 + combles). Ce permis est le seul document sur lequel une partie de la façade à rue est dessinée;
- Un permis a été remis en 1969 pour le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot ne faisant pas l'objet de la présente demande. La façade Nord du bâtiment faisant l'objet de la présente demande de permis est visible dans le permis d'urbanisme de 1969 (mais n'en fait pas l'objet). La division des châssis d'époque y est visible;
- Suite à la consultation des plans d'archives, la façade avant complète et la division de ses châssis ne figurent dans aucun des permis d'urbanisme. Une photo de 1969 jointe au dossier montre cependant la division et la teinte en bois naturel des châssis de l'époque, probablement d'origine;
- En 2001, un permis d'urbanisme est remis par les propriétaires actuels. Celui-ci porte sur la rénovation du bâtiment de bureaux et de ses façades, ainsi que sur le bâtiment de bureaux voisin qui ne fait pas partie de la présente demande. Conscients de la valeur patrimoniale du bâtiment, les propriétaires réalisent une rénovation visant à préserver le bâti existant tout en les adaptant les bureaux afin de les rendre fonctionnels et conformes suivant les normes de l'époque;
- Seule la façade sud fait l'objet de ce dernier permis d'urbanisme, avec le remplacement des châssis existants par des châssis plus performants thermiquement;
- Ce permis a notamment permis de reverduriser l'intérieur d'îlot qui était auparavant entièrement minéralisé. Cet espace devient un espace partagé plus perméable et végétalisé, grâce à la plantation de plusieurs espèces d'arbres et de plantes;

Considérant l'analyse de la situation existante de fait:

- Le bâtiment sis au n°993 n'a plus subi de travaux ni de changement d'affectation depuis le dernier permis d'urbanisme remis en 2001. Il accueille actuellement des plateaux de bureaux sous-exploités qui peinent à attirer des entreprises car la disposition du bâtiment ne se prête pas aux besoins actuels. La rénovation réalisée à l'époque se concentrait principalement sur le second bâtiment en cœur d'îlot, qui ne fait par conséquent pas l'objet de la présente demande;
- La situation actuelle, présente certaines différences avec les permis d'urbanisme remis précédemment ou avec le bâtiment d'origine constaté sur les photos des années 60. En effet, bien qu'en l'absence de plans d'archives informant de la division et de la couleur d'origine des châssis pour la façade avant, une photo datant de 1969 montre que les châssis de l'époque du R+1 et du R+2 en bois naturel (ou de teinte brune) présentaient une division légèrement différente qui a été simplifiée dans le dessin des châssis actuels. Ceux-ci sont actuellement en bois peint dans la teinte gris anthracite. La façade en briques, actuellement peinte en blanc à l'exception de son soubassement gris anthracite présentait probablement à l'origine des briques apparentes de teinte brune / rouge. La façade nord présente quant à elle des châssis gris anthracite plus récents qui n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne respectent pas la division d'origine;
- Suivant le bureau d'étude en stabilité du projet, Forme et Structure, la grande cheminée existante en briques du projet, vestige du passé industriel du site, ne peut être conservée. En effet, celle-ci, dont la base prenait appui sur le plancher du deuxième étage, présente une inclinaison importante, témoignant d'un déséquilibre structurel préoccupant. Les joints des briques, fortement dégradés, affaiblissent encore davantage le corps de la cheminée, déjà fragilisé. Ce déséquilibre est exacerbé par l'absence de l'embase du corps, supprimée depuis longtemps, privant la cheminée d'un contrepoids essentiel pour assurer sa stabilité. Une aggravation de cette inclinaison pourrait entraîner un déséquilibre irréversible, provoquant un effondrement du corps de la cheminée. Ce risque est particulièrement accru en cas de tempête, où les pressions du vent et les effets dynamiques amplifient les poussées horizontales, déplaçant les forces au-delà de la zone stable. Les solutions techniques envisagées, comme redresser ou stabiliser la cheminée avec des tendeurs, ne sont pas réalisables en raison de l'absence de points d'ancrage résistants sur la toiture. Par conséquent, pour garantir la sécurité des habitants et du site, le projet prévoit son démontage afin de prévenir un effondrement accidentel. Une note spécifique à ce sujet, rédigée par l'ingénieur stabilité susmentionné, est jointe à la présente demande de permis;

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

- Le projet ne concerne que l'un des deux bâtiments de la parcelle, celui en cœur d'îlot n'étant pas modifié;

- Il a pour ambition de rénover en profondeur et de transformer cet ensemble de bureaux en 7 unités de logement, favorisant une plus grande mixité au sein de l'intérieur d'îlot. Les logements proposés présentent des typologies différentes :
 - 1 appartement 1 chambre;
 - 1 appartements 2 chambres;
 - 4 appartements 3 chambres;
 - 1 appartement 4 chambres;

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

- Le site en question n'abrite plus d'activités productives depuis de longues années et accueille de nouvelles habitations qui s'implantent aux alentours. Le projet s'inscrit dans les prescriptions de ladite zone en transformant un bâtiment de bureaux existant sous-utilisé en 7 unités de logement. L'intérieur d'îlot, calme, relativement vert et agréable, est propice à cette affectation;
- La transformation de cet immeuble de bureaux en logements augmente l'offre d'unités d'habitation et rend le quartier et l'intérieur d'îlot plus mixtes;
- Elle pourrait contribuer à revitaliser l'activité locale et renforcer son attractivité en attirant de nouveaux commerces et services de proximité, améliorer la cohésion sociale et redynamiser le quartier en transformant ces espaces de bureaux peu utilisés en des logements de 1 à 4 chambres pouvant accueillir des personnes seules ou des familles, souvent plus impliquées dans la vie de quartier que des entreprises;
- Le projet propose cependant une modification peu intégrée dans le respect du bâtiment patrimonial, de ses éléments historiques et de sa typologie d'origine, engendrée par l'aménagement de 7 logements. Chaque appartement bénéficie minimum d'un espace extérieur, notamment grâce aux loggias creusées dans la façade sud du projet, mais tendant à modifier de façon inadéquate sa typologie. La rehausse du bâtiment, en retrait de la chaussée d'Alseberg, tend à densifier le bâtiment et est également peu justifiée ;
- L'aménagement des logements opte pour une démarche engendrant de nombreux cloisonnements, ce qui met à mal la lecture des qualités patrimoniales intrinsèques de l'immeuble et élude son passé patrimonial industriel, tel que la continuité de lecture des structures et voussettes, la modification de la fenestration, la rupture de la continuité des lignes de corniches, la création de lucarnes, ...

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

- en matière de programme, d'implantation et de gabarit :
 - Le bâtiment est divisé en deux parties : la première, située côté chaussée d'Alseberg, jouira d'un accès direct via le porche côté mitoyen droit (numéro 985). Pour ce faire, un hall commun est créé au même niveau que la rue côté porche afin de desservir les 4 appartements de la partie avant. La deuxième partie du bâtiment, côté intérieur d'îlot, partage la même cage d'escalier que le bâtiment mitoyen de bureaux et compte 3 appartements. Cette cage d'escalier existante, à l'articulation entre le projet et le bâtiment mitoyen en cœur d'îlot, est accessible via les deux porches extérieurs communs situés côté rue à gauche et à droite du projet, qui constituent deux servitudes de passage. Le sous-sol est accessible depuis les deux accès précités et présente des locaux communs, les locaux techniques et les caves des appartements;
 - La création d'une rehausse de la partie avant côté chaussée afin de bénéficier d'un étage supplémentaire, est justifiée par les gabarits des bâtiments mitoyens de type R+4 à gauche et R+5 à droite. La corniche de cette rehausse s'aligne au mur mitoyen existant tandis que le faîte de sa toiture à versant s'aligne au niveau du mitoyen le plus élevé. Cette extension prend place en retrait par rapport à la façade d'origine, sera cependant visible depuis l'espace public en contrebas. Elle respecte peu la typologie d'origine de l'immeuble et est peu justifiée pour les options de densification. Il y aurait lieu d'inscrire le projet davantage dans le gabarit existant et en ne modifiant pas ou peu l'ensemble des façades ;
 - La partie arrière du bâtiment n'est pas rehaussée et conserve également une toiture à versant afin de respecter la typologie historique. Une lucarne peu intégrée est aménagée sur la façade nord afin de permettre l'évacuation du logement du dernier étage en cas d'incendie;
 - Tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif confortable grâce à la création de terrasses ou de loggias sur la façade exposée Sud qui donne sur l'intérieur d'îlot. Les loggias permettent également d'amener davantage de lumière naturelle dans les logements qui profitent tous de plusieurs orientations. Cependant ces modifications altèrent les qualités patrimoniales des façades. Il y aurait lieu de proposer des logements davantage ouverts et conservant les façades existantes, quitte à justifier des dérogations au Titre II du RRU ;

- Dans son ensemble, le projet propose d'adapter cet immeuble de bureaux à sa nouvelle affectation tout en le mettant en conformité avec les normes actuelles, mais tendant à dénaturer l'aspect et le caractère du bâtiment d'origine ;
Deux zones de recul, végétalisées, sont aménagées pour respecter les reculs légaux en matière de vues droites et obliques par rapport aux mitoyens. Le plancher d'origine sera conservé sous ces espaces afin de permettre une réversibilité;
- En matière d'aspects architecturaux et de matériaux:
 - Façade avant (façade est) :
 - Côté rue, le projet ne prévoit pas de modifier la façade existante en briques peintes en blanc, ni le soubassement gris anthracite et les châssis existants double vitrage en bois gris anthracite, ces derniers étant en bon état. Cependant, et dans un souci de cohérence avec le respect de ce patrimoine architectural industriel, il serait opportun de restituer les briques apparentes de teinte brune / rouge;
 - Au-dessus du niveau de la corniche existante, la rehausse en zinc du projet prend place en retrait par rapport à la façade d'origine. Vu ce qui précède, cette intervention, justifiée par les besoins de densification du bâti, est peu intégrée et altère les qualités patrimoniales de cette façade principale ;
 - Façades latérales intérieur d'îlot :
 - Les façades seront fortement modifiées afin de répondre aux exigences actuelles édictées par le Titre II du RRU du fait de la création des logements. Un projet alternatif devrait davantage tenir compte du maintien de ce patrimoine quitte à inscrire des terrasses rentrantes à l'arrière des baies existantes, renoncer à l'aménagement de lucarnes invasives, limiter le nombre de logements aménagés sous forme de plan libre, et envisager des dérogations limitées au Titre II du RRU ;
 - Cheminée existante :
 - Tel qu'expliqué plus haut, la cheminée industrielle en briques ne peut être conservée en raison de son inclinaison importante et de son déséquilibre structurel. Pour assurer la sécurité, le projet prévoit son démontage, ce qui est regrettable alors qu'il s'indique de maintenir et d'intégrer ce témoignage du patrimoine industriel de l'immeuble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable de par la reconversion d'un espace de bureaux en plusieurs unités de logements présentant de belles qualités d'habitabilité;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Cette dérogation est nécessaire côté intérieur d'îlot afin de créer une rehausse du mur de la terrasse côté mitoyen gauche au R+3 à une hauteur de 190 cm. Ce mur, situé au troisième étage, s'implante au droit d'un escalier de secours desservant le bâtiment mitoyen de bureaux. Il dépasse de 309 cm (mesure prise perpendiculairement) le mitoyen le moins profond. Le bâtiment existant, tout en longueur, dépasse déjà actuellement la profondeur du bâtiment voisin le plus profond, construit ultérieurement;
 - Cette dérogation nécessaire afin de permettre un espace extérieur privatif pour le logement, mais qui pourrait être minimisé si le programme du nombre de logements est revu à la baisse ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - La proposition prévoit l'aménagement d'une mixité de logements allant d'appartements 1 à 4 chambres au sein de ce beau et grand bâtiment au passé industriel. La réaffectation de celui-ci, accueillant actuellement des bureaux sous-utilisés, prévoit l'aménagement de sept appartements de qualité et de surface généreuse, respectant les normes actuelles, tout tirant peu parti des éléments historiques et la typologie originelle du bâtiment (lecture spatiale des volumes intérieurs, conservation et mise en valeur des éléments de structure, cloisonnement excessif, ...). Chaque logement bénéficie d'au moins un espace extérieur privatif confortable afin d'améliorer la qualité de vie des futurs habitants. Les loggias creusées dans la façade sud et la lucarne de la façade nord,

s'intègrent peu harmonieusement à l'architecture existante, afin d'apporter davantage de lumière naturelle aux espaces;

- La rehausse du bâtiment, tend à densifier l'espace en dénaturant l'architecture existante ;
- En conséquence, ce projet propose un aménagement fort invasif et peu respectueux de la préservation du patrimoine existant dans le but d'intégration d'espaces habitables ne respectant pas l'harmonie de l'environnement bâti, ni les espaces du bâti d'origine;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°10

Dossier 16-47801-2024 - Enquête n°046/25

Situation : Rue Engeland 338

Objet : rénover une maison unifamiliale (créer deux nouvelles baies de fenêtres), mettre en conformité un abri de jardin et construire un abri pour vélo accolé à celui-ci et adapter le profil du terrain pour donner un accès au bas du "bois" (partie arborée du terrain)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47801-2024 introduite en date du 21/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale (créer deux nouvelles baies de fenêtres), mettre en conformité un abri de jardin et construire un abri pour vélo accolé à celui-ci et adapter le profil du terrain pour donner un accès au bas du "bois" (partie arborée du terrain) sur le bien sis rue Engeland 338;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 5 - QUARTIER DU KRIEKENPUT approuvé par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°II - ZONE DE COURS ET JARDINS qui prescrit « *Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m. Matériaux : façades en briques locales avec plinthes cimentées. Toitures à versants recouvertes de tuiles rouges. Hauteur maximum de la corniche : 2.50m au-dessus du rez-de-chaussée. Superficie maximum : 18,00 m² par dépendance à usage d'élevage* » en ce que le projet prévoit la construction d'un nouvel abri pour vélo de 18m² à 4m de l'habitation et en plus, il existe déjà sur la parcelle un abri de jardin de 18m² en fond de parcelle, ce qui fait deux abris et entraîne donc une dérogation à ce PPAS de 1953;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 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 :

21/10/2024 : dépôt de la demande;

04/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/12/2024 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : 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 28/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 28/02/2025 et émis le 04/03/2025 :

Considérant le fait que le bien est en bordure d'une zone Natura 2000 et dans le périmètre de protection de la zone Natura 2000;

Considérant qu'il est prévu :

- Une CEP de 3m³;
- Aucun dispositif de gestion des eaux pluviales;
- Deux nouvelles baies de fenêtres disposées sur les longs côtés de la maison (et donc pas vers la zone N2000);

Avis favorable à condition de :

- Fournir la preuve que le bien est raccordé à l'égout de la rue Engeland;
- Gérer les eaux de pluies sur la parcelle dans la mesure du possible;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 28/02/2025 et émis le 27/03/2025 :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- Considérant que la parcelle est située en partie en zone Natura 2000 ainsi que dans la zone tampon de 60m définie autour de la zone Natura 2000 « Zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise » et, plus précisément la station I13 « Kriekenput »;
- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois défini par l'ordonnance nature 2012 et validé par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;
- Considérant que le projet se situe, en partie, dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone B et C de la carte d'évaluation biologique, soit en zones de haute valeur biologique et de valeur biologique importante;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- Modifier le projet d'accès au bois (planches de soutènement) par une alternative moins impactante sur le milieu (ex : sentier suivant le relief du sol et sans abattages);
- 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 :
 - 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)
 - Si des clôtures sont placées, 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;
 - 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;
- Lors des chantiers (y compris pour la rénovation de l'abri proche de la zone N2000) :
 - rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;
 - localiser les activités du chantier loin des zones d'habitat de la faune;
 - réaliser le planning de chantier en évitant : le travail nocturne, les périodes de nidification des oiseaux : de mars à fin août pour la plupart des espèces, des chauves-souris : de mars à fin octobre;
 - prendre des mesures pour limiter les nuisances sonores : protections acoustiques vis-à-vis des zones d'habitat et de reproduction, adaptation du planning des activités bruyantes, etc.;
 - prendre des mesures pour limiter la pollution lumineuse due à l'éclairage artificiel sur chantier;
 - évacuer des espèces animales (par ex. batraciens) vers un centre de recueil de la faune sauvage ou déplacer des espèces végétales, dans le cas de dérogations.

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors 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;
- Autour des deux parcelles concernées par la demande, peu de parcelles sont bâties et si elles le sont, il s'agit de villas isolées ou jumelées sur des terrains de grandes surfaces;

- Elles se situent à proximité de la ligne 26 du chemin de fer et l'une (262T000) accueille une maison unifamiliale et l'autre (262N000) accueille un beau terrain présentant une forte déclivité;
- La maison n°338 sur laquelle porte la demande est implantée en fond de parcelle;
- Aucun dossier n'est disponible aux archives, avant 2014, concernant cette adresse;
- La maison apparaît sur le plan du plan particulier d'affectation du sol en zone de jardin et sa construction est par conséquent antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014 et portant la référence n°16-42037-2014 afin de mettre en conformité la suppression du garage, accessible par l'arrière du terrain, et sa transformation en un bureau ainsi que le maintien de l'accès carrossable existant et aire de parcage devant la maison. Le permis a été délivré;

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

- La rénovation consiste à ouvrir deux baies de fenêtre afin d'avoir d'un côté plus de luminosité et de l'autre offrir un accès à une nouvelle terrasse de 33m²;
- La construction d'un abri pour vélo;
- La mise en conformité de la modification du profil du terrain afin de rendre accessible la zone plane de la parcelle 262N000;

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

- en matière de programme :
 - le projet (nouvelles baies et terrasse) améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant plus de lumière et un accès à une terrasse bien exposée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume de la maison n'est pas modifié;
 - le projet souhaite construire un nouvel abri pour vélo à l'entrée de la propriété, ce qui ne peut pas s'envisager telle que proposé car il « cache » la maison en partie et ne répond pas au bon aménagement des lieux : il y a lieu de prévoir un volume qui soit accolé à la maison ou à l'abri de jardin existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les modifications du terrain ont été apportées suite au fait que plusieurs arbres sont tombés lors des pluies diluviennes de 2024 ;
 - le projet ne prévoit pas d'abattages d'arbres;
 - Le rapport plancher/sol est de 0,06, et par conséquent la superficie perméable de ces parcelles est très importante et l'aménagement réalisé afin de pouvoir accéder à la partie plate du jardin est respectueux de la déclivité existante du terrain particulièrement sablonneux ;
 - Afin de répondre aux recommandations de Bruxelles Environnement, il y a lieu de prévoir une verdurisation des paliers de soutènement qui ont été créés de manière à maintenir ces paliers et de dissimuler les murs de soutènements ;

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 un PPAS :

- La dérogation porte sur la construction d'un abri pour vélo et la mise en conformité d'un abri pour stocker le bois, ce qui n'est pas une donnée essentielle du PPAS;
- De plus, ce PPAS date de 1953 et est relativement obsolète sur ce point;
- La superficie de jardin est extrêmement généreuse 4313m² et la construction d'un abri pour vélo et d'un stockage de bois ne met pas en péril les superficies perméables de celui-ci;
- Autoriser une construction supplémentaire par habitation et qui ferait plus de 18m² est donc envisageable mais celle-ci doit davantage s'intégrer aux volumes bâti existants ;

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

- prévoir une verdurisation des paliers de soutènement qui ont été créés de manière à maintenir leur stabilité et de manière à dissimuler les murs de soutènements ;
- revoir l'implantation de l'abri pour vélo : soit le prévoir accolé à la maison, soit agrandir l'abri existant ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage intégré dans son environnement;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°11

Dossier 16-47888-2024 - Enquête n°053/25

Situation : Rue Papenkasteel 174

Objet : rénover une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière, démolir et reconstruire une terrasse et un escalier en façade arrière, mettre en conformité les menuiseries en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47888-2024 introduite en date du 13/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière, démolir et reconstruire une terrasse et un escalier en façade arrière, mettre en conformité les menuiseries en façade avant sur le bien sis rue Papenkasteel 174;

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 "la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'escalier existant fait l'objet d'une démolition-reconstruction et qu'il dépasse d'environ 4,17m le profil mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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 du RRU, article 10 - éclaircissement naturel, en ce que la dimension des vitrages n'est pas suffisante par rapport à la surface des pièces du R+2;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/12/2024 : dépôt de la demande;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/02/2025 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : 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 28/02/2025 et émis le 11/03/2025 :

Considérant le projet à savoir rénover une maison unifamiliale, construire une lucarne en façade arrière, démolir et reconstruire une terrasse et un escalier en façade arrière, mettre en conformité les menuiseries en façade avant;

Considérant que des colonies de martinets, bergeronnette des ruisseaux et chauves-souris diverses 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^{er} 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, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.

- HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.
- ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir.

Gîtes pour chauves-souris :

- HAUTEUR : il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol
- ORIENTATION : les chauves-souris ont besoin de chaleur, il est donc nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est. Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX GÎTES : il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux abris.
- QUELLE QUANTITÉ DE GÎTES INSTALLER : il peut être intéressant de placer au moins deux gîtes à proximité pour que les chauves-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs;

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 résidentiel composé de maisons avec des gabarits relativement similaires (le plus souvent R+2, parfois R+1), à l'exception du Lycée Français situé un peu plus loin;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite en 1976. C'est une maison de rangée deux façades avec une zone de recul en façade avant et un jardin en façade arrière. La maison a un gabarit R+2 avec une toiture en pente;
- La façade avant est réalisée en briques avec quelques éléments en béton (bandeau, corniche). Les menuiseries sont en bois et la toiture est réalisée en ardoises grises avec deux fenêtres de toit côté rue. La zone de recul est aménagée en jardinet comprenant un double bouleau et un accès au garage en dalle béton;
- Le rez-de-chaussée est occupé par un garage et des pièces techniques. Les pièces de vies sont situées au 1^{er} étage et les chambres au 2^{ème} étage. L'étage sous comble est partagé en deux mezzanines pour les chambres 2 et 3 qui sont accessibles par un escalier de meunier dans chacune d'elles;
- En façade arrière, le jardin est situé en demi-niveau par rapport à la rue. Une terrasse est située au niveau des pièces de vies en façade arrière. Elle est encadrée de part et d'autre par des mitoyens sur toute la hauteur du 1^{er} étage. Depuis le rez-de-chaussée, on accède au jardin par un escalier en béton situé contre le mitoyen du n°172. Une seconde volée permet d'accéder à la terrasse et aux pièces de

vies. Les escaliers sont également compris dans la profondeur des mitoyens, à l'exception des trois premières marches menant à l'étage. Au-delà des murs mitoyens, les limites séparatives sont matérialisées par des haies de chaque côté;

- L'escalier et la dalle de terrasse en béton sont fortement dégradés du fait des pluies et de la végétation importante du jardin et doivent être remplacés;
- Les biens voisins sont également des maisons avec deux étages et une toiture en pente. Du fait de la déclivité de la rue, la maison de gauche a une corniche un peu plus basse que celle du bien. Elle a également une hauteur de faîte plus importante;
- La façade de la maison de droite (n°176) est réalisée dans des tons clairs (briques jaunes et crépis beige) avec une toiture en tuiles bleues foncées. Les châssis sont blancs;
- La façade de la maison de gauche (n°172) est réalisée en briques de ton brun et orange et la toiture en tuile orange. Les châssis sont en bois;
- Les deux voisins possèdent une lucarne en façade arrière.

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

- Le remplacement de la dalle de terrasse;
- La démolition-reconstruction de l'escalier existant menant au jardin;
- L'aménagement d'une chambre et d'une salle de bain dans les combles entraînant les aménagements suivants :
 - le prolongement de l'escalier principal intérieur jusqu'à l'étage sous comble;
 - la fermeture des mezzanines et la suppression des escaliers de meuniers dans les chambres au 2^{ème} étage;
 - la réalisation d'un nouveau plancher sur une partie du 3^{ème} étage;
 - la création d'une lucarne en façade arrière abritant une nouvelle salle de bain;
- L'isolation de la toiture par l'intérieur;
- La mise en conformité des menuiseries en façade avant;

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

- La nouvelle dalle de terrasse et l'escalier seront réalisés en caillebotis métalliques de teinte vert céladon;
- La dalle est remplacée par des caillebotis métalliques qui viendront se poser sur la structure porteuse existante en béton (poutres et colonnes);
- Le nouvel escalier s'implante à l'identique de l'escalier existant;
- Les combles sont aménagés avec une chambre parentale en façade avant qui profite des velux existants et une salle de bain dans la nouvelle lucarne;
- La lucarne sera réalisée en bardage métallique gris anthracite. Les menuiseries seront en aluminium anthracite également;
- Les menuiseries en façade avant sont existantes. Elles sont réalisées en bois de teinte naturelle;
- La division de la baie du 1^{er} étage diffère de la situation de droit en ce que la séparation créant une imposte vitrée a été supprimée;
- La porte de garage a été modifiée, en supprimant les deux parties fixes latérales vitrées;
- La répartition des menuiseries de la porte d'entrée a également été modifiée. À la place d'une porte centrée avec deux fixes latéraux, la porte a été déportée et un des fixes latéraux supprimé;

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

- en matière de programme :
 - La maison conserve son statut de maison unifamiliale. La répartition du rez-de-chaussée et du R+1 restent inchangés, à savoir, un garage, une buanderie, une cave et un hall d'accès composent le rez-de-chaussée, les pièces de vies se situent au R+1 (salon, salle à manger, cuisine). Au R+2, la salle de bain et le WC séparé sont conservés, ainsi que les 3 chambres;
 - La suppression des mezzanines permet d'ajouter une chambre supplémentaire dans les combles ce qui répond aux besoins de la famille;
 - Les chambres en façade avant au R+2 restent des chambres de belles tailles, même amputées de l'espace mezzanine (respectivement 15,5m² et 13,5m²). Elles profitent également de la suppression de l'escalier qui redonne de l'espace exploitable à ces chambres au niveau du R+2;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En matière de gabarit et d'implantation, la demande conserve strictement les gabarits et l'implantation existante de 1976, à l'exception de la création de la lucarne. L'escalier et la terrasse sont conservés au même endroit. La toiture est isolée par l'intérieur ce qui n'engendre pas de rehausse de toiture;

- La lucarne en façade arrière s'inscrit dans les gabarits prescrits par le Règlement Régional d'Urbanisme et prévoit un recul suffisant par rapport au mitoyen qui permettra de conserver la lecture de la toiture. Les matériaux proposés pour la lucarne s'intègrent dans les teintes de la toiture existante qui est en ardoises;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une demande d'abattage d'arbre a été réalisée préalablement à la demande. Cette demande a été acceptée le 4 décembre 2024 avec comme condition la replante d'un arbre de haute tige qui sera replanté en fond de parcelle;
- matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La maison possède une citerne de 2000l qui n'est pas reprise aux plans de droit. Il est prévu de la rénover et de la remettre en service ce qui est une démarche à encourager;
- en ce qui concerne la façade avant :
 - Les menuiseries extérieures sont conservées en bois;
 - La modification des divisions a visiblement été modifiée de longue date et probablement depuis l'origine;
 - Les nouvelles divisions s'intègrent parfaitement dans le dessin de 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, relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'implantation de l'escalier démolit et reconstruit est dérogatoire en ce qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus profond (4,17m) au regard du profil de la construction;
 - Cependant un mur mitoyen, débordant de 3,19m par rapport à la profondeur des constructions et d'environ 3,90m de hauteur, est existant depuis le permis de 1976, ce qui réduit le dépassement effectif à 98cm;
 - La demande conserve strictement les gabarits et l'implantation existante de 1976 et la démolition-reconstruction de l'escalier n'est envisagée qu'au vu de l'état de délabrement important des bétons existants et de la difficulté de réparer l'existant;
 - L'escalier sera remplacé par un escalier métallique de teinte vert céladon, plus pérenne que le béton au vu de l'environnement;
 - Il s'agit seulement d'une zone de circulation et seules les trois premières marches débordent du mitoyen;
 - Il existe de plus une haie de séparation entre les jardins de sorte qu'il n'y aura pas de vues directes sur le fond voisin;
 - La dérogation est donc envisageable;

Considérant qu'au regard des dérogations au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, dérogation au Titre II du RRU, article 10 - éclairage naturel :
 - Considérant que les chambres au 2^{ème} étage ne bénéficient pas d'une superficie éclairante nette de minimum 1/5 de leur superficie plancher;
 - Considérant cependant que la situation de droit en tenant compte des mezzanines ne satisfaisaient pas non plus à ce rapport d'1/5 d'éclairage naturel et n'étaient conformes au RRU que parce qu'elles pouvaient être assimilées à des pièces sous toiture par l'existence des mezzanines;
 - Considérant que, de par la fermeture du plancher, ces chambres ne bénéficient plus de ce statut, ni de l'apport naturel des velux en toiture;
 - Considérant pour autant que la réduction de l'apport de lumière est compensée par la réduction de la superficie totale de la chambre ce qui tend à améliorer la situation globale;
 - Considérant de plus, que les baies existantes présentent déjà de belles dimensions, qu'elles sont largement suffisantes pour répondre à la superficie minimale exigée pour les chambres secondaires (9m²) et qu'il apparaît plus judicieux de conserver des chambres de belles dimensions plutôt que de diminuer leur taille de manière à obtenir une situation conforme;
 - Considérant également qu'il n'est pas souhaitable de modifier les baies en façades avant dont les dimensions répondent aux bâtiments mitoyens et forment un ensemble homogène;
 - Considérant enfin que la dérogation est faible (2,2m² de superficie nette éclairante au lieu de 2,7m² et 3,1m²) et qu'elle peut s'envisager;

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, avec octroi de dérogations au RRU, article 4 du Titre I et article 10 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°12

Dossier 16-47685-2024 - Enquête n°055/2025

Situation : Moensberg (123)

Objet : construire une habitation unifamiliale entre murs mitoyens existants

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47685-2024 introduite en date du 19/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale entre murs mitoyens existants sur le bien sis Moensberg (123);

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis - FOND DE CALVOET - Approuvé par AGRBC en date du 17/10/1996, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

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 :

o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

o art. O.B.d - matériaux de châssis et matériaux de façade;

o art. O.B.m - forme de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/07/2024 : dépôt de la demande;

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

26/11/2024 : réception des compléments;

30/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/01/2025 : réception des compléments;

03/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

o Vivaqua;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/02/2025, et sera rendu en cours de procédure;

o l'avis du Service de l'Environnement émis le 09/12/2025 :

Considérant le projet à savoir construire une habitation unifamiliale entre murs mitoyens existants;

Considérant qu'il est prévu :

- Un toit plat de 75 m² sans toiture verte;
- Une CEP de 15m³ qui comprends un BO/dispositif de gestion des eaux pluviales de 3m³;
- Un aménagement d'infiltration de 20m² (sans plus de précision);
- Des panneaux solaires;
- Une / des PAC;

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^{er} 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 des toitures vertes (elles permettent un meilleur rendement des panneaux PV et une meilleure gestion des eaux de pluies);
- Assurer la gestion paysagère des eaux trop pluie non utilisées (cfr. Principe de la GIEP);
- Faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (PAC,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);
De plus, il serait favorable à la biodiversité de
- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;
- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 28/02/2025 et émis le 11/03/2025;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et bâti, pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales en ordre continu, avec jardins;
- Les jardins de belle profondeur sont en pente descendante depuis le niveau de la voirie vers le fond. Le bien faisant l'objet de la demande est une parcelle non bâtie et dont le jardin se poursuit sur l'arrière (fond de la parcelle);
- La parcelle voisine de gauche (n° 125) est en cours d'urbanisation sur base du permis d'urbanisme n° 16-46739-2022 visant de déconstruire une maison d'habitation unifamiliale (conservation des sous-sols), dont la période de construction date de 1932 et agrandie en 1970, et reconstruire une habitation;
- Dans ce quartier, la voirie est pavée, sans trottoir séparé, et le projet se situe à proximité de l'aire de rebroussement;
- Le bâti environnant est homogène du point de vue des gabarits. Les jardins sont profonds, et plantés;

Considérant le contexte spécifique de la demande :

- Plusieurs aspects caractérisent les lieux et leur confèrent de nombreuses qualités. Tout d'abord, le relief et la situation sur un versant de la Vallée du Linkebeek (orienté Ouest, pente ± 13%);

- Combiné à une densité modérée, cette situation offre une vue panoramique sur le paysage de Sud-Ouest à Nord-Ouest;
- En bout de rue dont le réaménagement récent met en valeur le caractère paisible et bucolique de l'endroit. Sans issue pour les voitures, la rue se prolonge par un chemin piéton au bas-côté arboré;
- Le PPAS est compris dans une zone qui s'étire entre la limite Sud-Ouest de la commune d'Uccle et la rue du Bourdon, de part et d'autre de la rue de Linkebeek, de Moensberg, jusqu'à l'avenue des Mûres;
- Si le PPAS restreint formes de toiture (toitures à versants) et gabarits (hauteur entre 5,5m et 8m), en réalité, là où il impose des toitures à versant, des maisons mitoyennes à toit plat sont présentes. En général, corniches et acrotères avoisinent la même hauteur même si on trouve ça et là des différences d'une hauteur d'étage entre deux voisins. Elles dépassent souvent les 8m (R+2). Sur le terrain différents styles architecturaux cohabitent;
- A l'extrémité de ce tronçon et plus loin en poursuivant vers Linkebeek, trois habitations sont reprises à l'inventaire du patrimoine architectural. L'une, isolée, présente une toiture à versant, les deux autres, mitoyennes, 2 ou 3 façades, sont couvertes de toits plats;
- Sur le Moensberg, composé d'une succession de groupement de maison (mitoyennes) à l'alignement ou en retrait et de maisons 4 façades, on remarque également la présence de toits plats, les voisins du 121 et 125, et plus bas dans la rue, les 28, 30, 32, 34;
- Le tracé de la rue induit des profondeurs de construction variables en « escalier »;

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

- Construire une maison d'habitation unifamiliale de gabarit R + 2 et couverte par une toiture plate. Cette maison offre 3 chambres à coucher réparties au 1^{er} et au 2^{ème} étages. Les espaces de vie sont quant à eux, répartie au rez-de-chaussée et au premier étage;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable en proposant la reconstruction d'une maison performante, respectueuse de son environnement bâti et non bâti, présentant de belles caractéristiques architecturales dans les perspectives de cette rue;

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

○ en matière de programme :

- Le projet prévoit l'aménagement d'une maison unifamiliale répartie sur 3 niveaux et dont les espaces de vie sont orientés vers le jardin orienté à l'Ouest;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Le projet propose la construction d'une maison 2 façades présentant entre les pignons en attente, et s'inscrivant dans le développement de ces murs mitoyens;
- La façade principale sera implantée à l'alignement, lequel est de biais par rapport aux limites mitoyennes de part et d'autre, et ce qui permet notamment la création de redans au rez-de-chaussée afin d'animer la façade du côté de l'espace public;
- Une terrasse à l'usage du séjour sera aménagée sur la toiture de l'espace de vie débordant à l'étage inférieur;
- En hauteur, elle s'aligne aux gabarits mitoyens tout en exprimant la pente de la rue. Elle prend la forme du toit plat de ces mêmes constructions voisines;

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

- Le projet est muet quant aux aménagements paysagers qualitatifs du jardin existant;
- Il en va de même pour l'aménagement de la toiture plate principale de la maison, laquelle devrait être verdurisée;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Le projet prévoit l'aménagement d'un garage privatif. En effet, cette portion de rue ne permet pas le stationnement en voirie;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- Le projet s'inscrit dans le respect des objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

○ en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :

- Le projet propose la construction d'un volume sobre, dont la façade principale est couverte par un enduit de ton gris, et sont les châssis se développent sous forme de bandeaux horizontaux (menuiseries en aluminium de ton gris);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 46 bis : art. O.B (La bâtisse) :
 - art. O.B.d - matériaux de châssis et matériaux de façade :
 - « *Les maçonneries enduites ou ne conservant pas leur teinte naturelle, ou encore d'une autre nature que celle décrite ci-dessus, auront une tonalité blanc nuancé. Les structures en bois, d'aspect naturel ou teinté, sont tolérées ...*
 - *-Les menuiseries : Celles-ci seront naturelles, teintées ou peintes. »;*
 - Le projet propose, pour la façade arrière, un enduit de teinte grise qu'il s'indique d'harmoniser avec le contexte en optant pour une teinte blanche, ou en prévoyant un parement de maçonnerie;
 - Les menuiseries seront prévues en aluminium de teinte grise, ce qui est peu heureux et peu nuancé au regard de la composition de la façade principale. Cette dérogation en matière de matériaux a été accordée pour la construction voisine n° 125. Il s'indique cependant de prévoir une teinte claire;
 - art. m (forme de toiture) :
 - *"m. Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants.";*
 - Comme développé ci-avant de nombreux exemples de constructions mitoyennes à toit plats existent dans la zone du PPAS dont deux références reprises à l'inventaire du patrimoine architectural;
 - Les voisins du 121 et 125, et plus bas dans la rue, les 28, 30, 32, 34 sont également couverts d'un toit plat. Cette dérogation est sollicitée compte tenu des prescriptions littérales du PPAS n°46bis. Cependant l'observation du contexte réel montrent que l'échelle, le gabarit et le profil proposés s'assimilent à l'environnement bâti. De plus le dénivelé de la rue est confirmé par la succession de ces trois toitures plates;
 - Cependant, il y a lieu de compenser cette dérogation par l'aménagement d'une toiture verte extensive de sorte à limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau et de favoriser la biodiversité;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet propose de bâtir une maison unifamiliale sur un terrain non construit, en vue de réaliser les objectifs de développement urbain du PPAS n° 46 bis;

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

- Prévoir une toiture verte extensive sur le gabarit principal;
- Proposer, pour la façade arrière, un enduit de ton blanc ou une maçonnerie de parement conformément au prescrit du PPAS;
- Proposer, en ce qui concerne les menuiseries extérieures, une teinte claire;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son cadre bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la teinte de l'enduit de façade se conformera au prescrit du PPAS n° 46 bis;

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles 0,B, d et ,B, m - 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 09/04/2025
Objet n°13

Dossier 16-47919-2025 - Enquête n°045/25

Situation : Avenue Napoléon 18

Objet : construire une maison unifamiliale neuve sur le lot n°4 sur une parcelle de fond

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47919-2025 introduite en date du 07/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale neuve sur le lot n°4 sur une parcelle de fond sur le bien sis avenue Napoléon 18;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n°260 délivré le 24/01/1977 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter :
 - non-respect de l'article n°0.5 qui prescrit "Garage : Il sera prévu au moins un garage par logement", en ce que le projet prévoit un car-port mais pas un garage;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°3 zone de jardin qui prescrit « a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2 m. des limites parcellaires, des dallages de surfaces restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges ne sont pas admises » en ce que le projet prévoit un car-port accolé à la mitoyenneté et ne présentant pas un recul de 2m par rapport aux limites mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°4/Esthétique de construction-b)2) : qui prescrit "« Les toitures sont couvertes en tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions; elles ont deux versants au moins dont la pente est comprise entre 25 et 50° », en ce que le projet prévoit une toiture circulaire en zinc et non à deux pentes et en tuile comme spécifié;
 - non-respect de l'article n° 4/Esthétique de construction-b)1) qui prescrit : « Les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit », en ce que le projet prévoit du bardage bois et non brique de parement comme spécifié;
 - non-respect de l'article n° 3)Zone de jardins/b) qui prescrit « Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0.50m de la limite mitoyenne », en ce que l'accès vers le local vélos au sous-sol modifie ponctuellement le relief du terrain de + de 50cm;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 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 :

07/01/2025 : dépôt de la demande;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

10/03/2025 au 24/03/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : 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 28/02/2025 et émis le 07/04/2025 :

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

- Préciser les replantations arborées et arbustives en compensation des 13 abattages en suivant les recommandations du Service Vert;
- D'après les prescriptions du PPAS 48Ter un plan d'aménagement paysager doit être joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
 - Les constructions existantes et projetées;
 - L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
 - Les plantations à réaliser.

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

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 13 sujets haute-tige d'essences variées, principalement de jeunes séquoias, au centre de la parcelle en zone constructible.
 - Ces abattages conservent néanmoins les écrans verts délimitant la parcelle, en accord avec la prescription 0.7 du PPAS 48 Ter. Une attention particulière a également été apportée à la conservation des plus gros sujets, en effet la grande majorité des 25 arbres les plus imposants seront maintenus (18 sur 25).
 - La demande se base sur une étude phytosanitaire complète réalisée par un dendrologue expert et minimisant au maximum les abattages via un diagnostic complet des 70 arbres recensés et la mise en place de mesures de protections adaptées tout le long du chantier.
 - Le projet prévoit des replantations d'essences hydrophiles, notamment dans les noues d'infiltration (sic.) en compensation des abattages dans sa note explicative mais sans préciser leurs essences, leurs implantations, leurs dimensions à la plantation ou s'il s'agit de sujets haute-tige.
 - D'après les prescriptions du PPAS 48Ter un plan d'aménagement paysager doit impérativement être joint à la demande afin de préciser de façon détaillée le réaménagement des abords de la parcelle (niveaux, essences et gabarits des replantations, etc.).
 - D'une manière générale bien que le projet prévoit d'abattre environ 20% des arbres de la parcelle celui tient compte de la situation existante, de sa topologie et des règlementations en vigueur (PPAS) et propose un aménagement conservant au maximum le patrimoine arboré caractéristique du site;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- La parcelle 8H47 concernée par la demande se situe derrière les parcelles de l'avenue Napoléon et de l'avenue Wellington;
- Elle constitue le lot 4 du PL n°260;
- On y accède par un chemin d'accès compris entre le lot 1 (n°56 avenue Napoléon) et les lots 5 et 2 qui ont été réunifiés (n°31 avenue Wellington);
- Le terrain présente une déclivité montante (+1,60m depuis l'espace public) sur la première partie de l'allée d'accès puis descendante jusqu'au fond de la parcelle (-3,80m par rapport à l'espace public en fond de parcelle);
- Ce lot non bâti jusqu'à ce jour présente une végétation variée. Des séquoias prennent une place importante sur le terrain. D'autres essences comme des pins, des bouleaux, des pommiers et des petits hêtres sont implantés sur cette parcelle. La demande comporte un rapport qui comprend une analyse sanitaire des arbres, l'évaluation de l'impact du projet et des recommandations de préservation;

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

- La construction d'une maison unifamiliale;
- L'abattage de 13 arbres;
- La construction d'un car-port au sein de la zone d'accès au terrain;
- La mise en place d'un portail à rue;

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

- Le projet propose de construire une maison unifamiliale dont la particularité est sa forme circulaire (de gabarit R+1 + toiture en pente tel un chapeau de forme conique aplati);
- Le projet proposé est original et s'implante au centre de la parcelle de manière à s'éloigner du voisinage au maximum grâce à sa forme compacte, peu élancée et discrète;
- Ce projet permet de proposer une emprise au sol limitée et peu invasive, favorisant la sauvegarde d'un maximum d'espèces vivantes sur le site, ce qui répond au bon aménagement des lieux;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale, ce qui se conforme à la destination prévue au permis de lotir;
 - de plus, le projet de maison unifamiliale s'inscrit dans le tissu bâti environnant et répond aux objectifs du PPAS en vigueur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se conforme aux données essentielles du permis de lotir en matière d'implantation et de densité;
 - en effet :
 - Le projet respecte le prescrit qui précise « *pour les lots 4, 9 et 6 (lots de fond) : distance des limites de fond des lots a front de voirie : minimum 12m + distance des zones latérales de non aedificandi : minimum 8m* » en ce que le volume propose s'inscrit à plus de 12m des limites de fond des lots situés à front de voirie et à plus de 8m des limites mitoyennes latérales;
 - Le projet respecte le prescrit qui précise "*surface bâtie maximum : 1/10 de la superficie du lot concerné et P/S = 0.20* » en ce que le projet prévoit une surface bâtie de 140m² sur une parcelle de 1 938m² et prévoit un rapport P/S de 0,20 (390/1938);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un rapport sur l'état sanitaire des arbres a été transmis au dossier : ceux étant malades, ceux à conserver et ceux à abattre (voir note dendrologue et fiches diagnostiques). La note explicative renseigne les espèces existantes à maintenir et à protéger avant, pendant et après les travaux. Au total ce sont 13 arbres sur 70 qui ne pourront pas être maintenus au niveau de l'emprise du bâtiment et dans un rayon de trois mètres. Le jardin sera enrichi avec des essences hydrophile, notamment dans les noues d'infiltration.
 - le service Vert de la Commune a rendu un avis favorable sur le projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer au règlement Communal d'Urbanisme en matière de la gestion des eaux sur la parcelle ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet prévoit un portail à rue en bois, ce qui peut s'envisager mais celui-ci doit être modifié de manière à conserver une visibilité vers l'intérieur de l'ilot depuis l'espace public;
 - en effet, il y a lieu de prévoir un portail qui soit ajouré sur 50% de sa superficie afin de ne pas rendre hermétique la séparation entre le domaine public et le domaine privé;

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

En ce qui concerne la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol 48bis&ter et le non-respect de l'article n°0.5 qui prescrit "Garage : Il sera prévu au moins un garage par logement";

En ce qui concerne la demande de dérogations suivantes au permis de lotir et le non-respect de l'article n°3 zone de jardin qui prescrit « a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2 m. des limites parcellaires, des dallages de surfaces restreintes sont autorisés ainsi que de petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Sauf indications contraires aux plans de lotissement ou aux prescriptions (annexe II éventuelle), les constructions telles que garages ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, ateliers, granges ne sont pas admises » :

- le projet prévoit un car-port mais pas un garage au sein de l'habitation;

- le projet prévoit un car-port accolé à la mitoyenneté et ne présentant pas un recul de 2m par rapport aux limites mitoyennes;
- le projet propose de ne pas introduire de véhicules en fond de parcelle mais de construire un car-port dans la partie avant d'accès à la propriété;
- le fait de ne pas introduire de véhicules en intérieur d'îlot est qualitatif en ce que cette disposition permet de préserver les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot tout en créant moins de va-et-vient et moins de bruit, évitant ainsi des troubles de voisinages potentiels;
- la dérogation au manque de garage peut dès lors s'envisager;
- de plus, cette bande d'accès ne peut être considérée comme du jardin. Son affectation n'est donc pas clairement déterminée dans le prescrit du permis de lotir;
- afin de répondre mieux au bon aménagement des lieux, il y a cependant lieu :
 - de modifier l'implantation de ce car-port de manière à l'aligner à la façade avant de la maison voisine n°16 afin de rendre le véhicule moins visible pour la propriété voisine ;
 - de réduire la largeur de la toiture en porte-à-faux de manière à réduire sa visibilité depuis les propriétés voisines et de manière à pouvoir implanter de la végétation (plantes grimpantes) au droit des limites mitoyennes ;

En ce qui concerne la dérogation suivante au permis de lotir et le non-respect de l'article n°4/Esthétique de construction-b)2) : qui prescrit "« Les toitures sont couvertes en tuiles ou ardoises naturelles ou artificielles de même format et coloration que les premières ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions; elles ont deux versants au moins dont la pente est comprise entre 25 et 50° » :

- le projet prévoit une toiture circulaire en zinc et non à deux pentes et en tuile comme spécifié;
- le projet s'inscrit ainsi mieux dans son contexte boisé, mettant en avant une architecture qui se fond dans son environnement grâce à son plans compact et sa matérialité en bois et en zinc;

En ce qui concerne la dérogation suivante au permis de lotir et le non-respect de l'article n° 4/Esthétique de construction-b)1) qui prescrit : « Les matériaux de parement sont la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit » :

- le projet prévoit du bardage bois et non brique de parement comme spécifié;
- le projet s'inscrit ainsi mieux dans son contexte boisé;

En ce qui concerne la dérogation suivante au permis de lotir et le non-respect de l'article n° 3)Zone de jardins/b) qui prescrit « Le niveau du sol naturel normalement égalisé ou celui réalisé suivant un plan d'ensemble approuvé ne peut être modifié à moins de 0.50m de la limite mitoyenne » :

- l'accès vers le local vélos au sous-sol modifie ponctuellement le relief du terrain de + de 50cm;
- le projet privilégie de favoriser les mobilités douce de l'espace publique jusqu'à la maison avec un accès le moins contraignant possible;

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

- Prévoir un portail ajouré à raison de 50% de sa superficie;
- modifier l'implantation du car-port de manière à l'aligner à la façade avant de la maison voisine n°16 afin de rendre le véhicule moins visible pour la propriété voisine ;
- réduire la largeur de la toiture en porte-à-faux de manière à réduire sa visibilité depuis les propriétés voisines et de manière à pouvoir implanter de la végétation (plantes grimpantes) au droit des limites mitoyennes ;
- Préciser les replantations arborées et arbustives en compensation des 13 abattages en suivant les recommandations du Service Vert;
- Joindre un plan d'aménagement paysager (échelle minimum du plan : 1/200). Ce plan doit renseigner :
 - Le relief existant avec mention des courbes ou des cotes de niveau;
 - Les modifications de relief par des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;
 - Les constructions existantes et projetées;
 - L'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférences du tronc prise à 1 m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
 - Les plantations à réaliser;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction de la maison est conservée;

- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'aménagement de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage visible depuis l'espace public;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 0.5 et permis de lotir , article(s) n°3 et n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/04/2025
Objet n°14

Dossier 16-47693-2024 - Enquête n°056/2025

Situation : Avenue Wellington 142

Objet : construire une piscine non couverte de 7,5 m x 3,2 m (24m²)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47693-2024 introduite en date du 25/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine non couverte de 7,5 m x 3,2 m (24m²) sur le bien sis avenue Wellington 142;

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

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 5 délivré le 24/09/1962, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° III : aménagement de la zone de jardin qui ne prévoit pas la possibilité d'aménager de piscine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 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 :

25/07/2024 : dépôt de la demande;

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

02/10/2024 : réception des compléments;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/01/2025 : réception des compléments;

03/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/03/2025 au 24/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/04/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 28/02/2025, et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 04/11/2024 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,...)

- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;

- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement bâti de maisons d'habitation implantées en ordre ouvert sur de vastes parcelles paysagères;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée à l'arrière du n° 146 vers l'intérieur de l'îlot compris par l'avenue Wellington à l'Ouest, l'avenue des Eglantiers au Nord, l'avenue Fond'Roy à l'Est et l'avenue du Prince d'Orange au Sud;
- o La maison n°142 sur laquelle porte la demande a été construite suite au permis d'urbanisme n° 16-24335-1965, et a subi des transformations suite au permis d'urbanisme n° 16-28997-1982 et n° 16-37059-2005;
- o La villa, de gabarit R+T, est implantée en intérieur d'îlot en dérogation au Permis de Lotir qui prescrit une zone de bâtisse plus petite;
- o Le jardin de la parcelle présente de beaux aménagements paysagers, dispose de plantations à haute tige principalement en bordure de terrain, et une clairière orientée au Sud;
- o Le permis d'urbanisme n° 16-37059-2005 a autorisé 4 parkings sur la parcelle;
- o Les parcelles environnantes ne comportent pas de piscines non couvertes;

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

- o L'aménagement d'une piscine non couverte à l'arrière de la maison;
- o L'aménagement d'une terrasse adjacente;
- o Procéder au réaménagement du sol aux abords de la piscine;

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

- o L'aménagement d'une piscine non couverte peut être complémentaire à l'usage récréatif du jardin, et s'implante à un endroit non couvert par des plantations à haute tige;
- o Néanmoins, l'ensemble des parcelles environnantes ne dispose pas ou peu de ce type d'aménagement, mais parfois de piscines couvertes;
- o Les installations techniques seront localisées dans une petite construction installée dans le jardin, ce qui tend à densifier de manière inappropriée le bâti sur la parcelle;

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
 - o La zone de jardin du Permis de Lotir ne prévoit pas l'aménagement de piscines, cependant ce type d'infrastructure est complémentaire à l'usage du jardin;
 - o La parcelle conserve ses principaux aménagements paysagers, et notamment périphériques de sorte à limiter les impacts de la piscine pour le voisinage;
 - o La taille de la piscine demeure proportionnelle à la superficie du terrain, mais s'implante à proximité un arbre à haute tige ;
 - o Vu ce qui précède, et en contrepartie à la dérogation, il y a lieu de localiser les installations techniques dans les caves de la maison;
 - o Dans la même optique, il y a lieu de rationaliser les zones minéralisées aux abords de la piscine en renonçant à l'aménagement de la terrasse attenante, vu la présence d'une vaste terrasse aux abords directs de la maison;

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

- o localiser les installations techniques dans les caves de la maison et renoncer à la construction du cabanon;
 - o supprimer la terrasse attenante à la piscine au profit d'aménagements pérennes, et de pleine terre;
 - o reculer la piscine de sorte à préserver l'arbre ;
 - o répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande est maintenu dans ses options principales;
- d'être accessoires en ce que les impacts des développements bâtis sur l'environnement immédiat seront limités;
- 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, avec octroi de dérogation au permis de lotir, article III - 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 09/04/2025
Objet n°15

Dossier 16-47842-2024 - Enquête n°047/25

Situation : Avenue du Maréchal 15

Objet : régulariser l'implantation d'une piscine réalisée en 1988

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47842-2024 introduite en date du 19/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser l'implantation d'une piscine réalisée en 1988 sur le bien sis avenue du Maréchal 15;

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

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°242 délivré le 29/07/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1 prescriptions générales qui prescrit "3/ jardin : réservé uniquement aux plantations d'ornement", en ce que la demande porte sur une piscine en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/03/2025 au 24/03/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/11/2024 : dépôt de la demande;

27/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/01/2025 : réception des compléments;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet

10/03/2025 au 24/03/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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 proche de la chaussée de Waterloo et de la Forêt de Soignes;
- Dans ce quartier, l'avenue est en pavé et est bordée des haies implantées à l'alignement, le paysage de l'avenue est très verdurisé,
- La maison 4 façades n°15 sur laquelle porte la demande s'implante sur une parcelle de 961m² au sein de laquelle une piscine a été construite en 1988 sans demande d'autorisation préalable;
- D'autres parcelles faisant partie du lotissement possèdent également des piscines, notamment au n°13 (qui n'a pas fait l'objet d'une autorisation) et au n°17D (PU n° 16-30920-1989 qui a autorisé une piscine non-couverte);

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

- La mise en conformité de la construction de la piscine;

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 un permis de lotir :

- Considérant que les dimensions de la piscine projetée sont celles généralement présentées par les piscines à usage privé et familial et conforme à la fonction récréative des jardins;
- Considérant qu'un tel usage n'est pas susceptible d'occasionner de troubles de voisinage anormaux;
- Considérant à cet égard que de nombreuses piscines sont présentes dans les jardins avoisinants;

- Considérant que la piscine a été construite il y a de nombreuses années;
- Le taux d'imperméabilisation de la parcelle est de 16%, ce qui n'est pas excessif;
- Celle-ci peut donc être mise en conformité;

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, avec octroi de dérogations au permis de lotir (et) règlement régional d'urbanisme article n°1.