Séance du 19 mars 2025 / Zitting van 19 maart 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :
1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.912-2024
Situation : avenue du Silence 18
(Poser des briquettes de parement, mettre en conformité les châssis PVC et remplacer deux châssis en aluminium en PVC en façade (avant))

---

2) 041/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.849-2024
Situation : Avenue Winston Churchill 226
(Mettre en conformité l'aménagement d'un cabinet médical en lieu et place d'un logement situé au rez-de-chaussée gauche d'un immeuble)

3) 040/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.839-2024
Situation : Chemin des Pins 19
(Mettre en conformité des travaux supplémentaires réalisés lors de l'exécution du permis 16-37801-2007 relatif à la rénovation d'une habitation unifamiliale de type villa)

Uniquement pour avis de la CC :
4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.900-2024
Situation : rue Egide Van Ophem 16-18
(Mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble industriel en un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages et les modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public et supprimer l'accès à la terrasse sur la toiture du n°14, depuis le logement arrière du 1er étage du n°16-18)

---

5) 039/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.561-2024
Situation : Rue Professeur Hustin 20
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale et mettre en conformité l'aménagement d'une pergola)

6) 038/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.820-2024
Situation : Drève des Gendarmes 47
(Construire une piscine extérieure de 53 m² (hors margelles))

7) 042/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.741-2024
Situation : Rue Egide Van Ophem 24-28-30 et avenue Ilya Prigogine 4
(Mettre en conformité un immeuble accueillant une maison de repos et une surface commerciale (située au rez-de-chaussée) exécuté non conformément au permis d'urbanisme n°16-38271-07 délivré le 15/09/2009)

8) 043/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.899-2024
Situation : Avenue d'Hougoumont 14
(Couvrir deux terrains de padel existants, avec une structure en acier et une toile synthétique)

Divers / Allerlei :

Avis reportés de la CC du 05/03/2025 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

9) 030/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.852-2024
Situation : Rue de la Mutualité 119
(Mettre en conformité la prolongation d'une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble et isoler l'enveloppe extérieure de l'immeuble)

10) 027/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.574-2024
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1140
(Renouveler le permis 43891, dont le délai est dépassé afin de maintenir un écran digital de communication d'un visuel réduit de 8m²)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 01

Dossier 16-47912-2024 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Avenue du Silence 18
Objet : poser des briquettes de parement, mettre en conformité les châssis PVC et remplacer deux châssis en aluminium en PVC en façade (avant)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47912-2024 introduite en date du 30/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à poser des briquettes de parement, mettre en conformité les châssis PVC et remplacer deux châssis en aluminium en PVC en façade (avant) sur le bien sis avenue du Silence 18;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/12/2024 : dépôt de la demande;

12/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

19/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 12/02/2025 et émis le 21/02/2025 :
  "*D'un point de vue patrimonial, les travaux concernés par la demande n'auront pas d'impact sur les perspectives vers et depuis le cimetière, classé comme site. Sur le plan architectural, l'utilisation de matériaux plus qualitatifs (ex. pas de châssis en PVC) contribuerait à la valorisation du paysage urbain*.";

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 résidentiel construit en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue du Silence est une artère à double sens, bordée par des arbres et par des places de stationnement en plein air. Elle permet d'accéder au Cimetière communal de Saint-Gilles, site classé (classement AG1). De ce fait, toute la rue est située dans la zone de protection de ce site classé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe au début de l'avenue et présente une superficie de 127m². Sur celle-ci, s'implante une maison à l'alignement dont la date de constrcion est inconnue (pas d'archives disponibles); celle-ci date probablement du début du siècle dernier;
- La façade est en briquettes de parement émaillée teinte blanche, qui n'est probablement pas d'origine;
- Les châssis et la porte d'entrée sont en PVC et seul le châssis du rez-de-chaussée et du soupirail sont en aluminium qui ne sont probablement pas non plus d'origine;
- Un volet a été placé sans autorisation au-dessus du châssis du rez-de-chaussée sans autorisation; celui-ci n'est pas dessiné sur l'élévation transmise et ne fait dès lors pas partie de la demande;
- Le bâti environnant se caractérise majoritairement par des constructions mitoyennes du début du siècle dernier, présentant majoritairement des façades en briques et des châssis de teinte variée;

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

- Le remplacement des briquettes de parement émaillée de teinte blanche par des briquettes de parement (style rustique et teinte rouge / orange);
- La mise en conformité des châssis et de la porte en PVC de teinte blanche;
- La demande de remplacement des châssis en aluminium par des châssis en PVC de teinte blanche;

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

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

Considérant la législation (*Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1er 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 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.*
- *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.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *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.*
- *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;*

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Étant donné l'implantation de cette maison en zone de protection, il y a lieu de veiller à ce que l'esthétique de sa façade avant soit de qualité afin de valoriser cette zone;
- Le projet l'améliore en proposant le remplacement d'une briquette qui n'est probablement pas celle d'origine par une briquette plus adaptée à l'époque de construction de la maison;
- Les châssis existants en PVC ne sont pas esthétiquement élégant mais ceux-ci présentent des qualités thermiques et ne seront dès lors pas remplacés dans les prochaines années. Par conséquent, leur mise en conformité peut exceptionnellement être autorisée ;
- Afin de conserver une homogénéité de la façade, les nouveaux châssis proposés peuvent 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.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 02

Dossier 16-47849-2024 - Enquête n° 041/25
Situation : Avenue Winston Churchill 226
Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un cabinet médical en lieu et place d'un logement (128,30 m²) situé au rez-de-chaussée gauche d'un immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47849-2024 introduite en date du 21/11/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'un cabinet médical en lieu et place d'un logement (128,30 m²) situé au rez-de-chaussée gauche d'un immeuble sur le bien sis avenue Winston Churchill 226;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'habitation;
Vu que Le bien limitrophe à la zone de protection de la Villa Puy Fleuri et conciergerie, classés par arrêté du 01/06/2022;

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 en zone d'habitation;
- application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :
21/11/2024 : dépôt de la demande;
30/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
09/01/2025 : réception des compléments;
24/02/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
12/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
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;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/02/2025;
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 quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement d'immeubles de logements multiples abritant, pour la plupart, des bureaux, équipements d'intérêt collectif ou autres affectations mixtes au rez-de-chaussée;
- Dans ce quartier, l'avenue Winston Churchill est un axe structurant reliant la chaussée de Waterloo à l'Est, à l'avenue Brugmann à l'Ouest;
- L'immeuble n°226 sur lequel porte la demande, est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-22528-2000 délivré le 05/04/1962. Le bien est implanté en ordre fermé et en rapport par rapport à l'alignement;

- La parcelle cadastrée 21612C0056/02E077, sur laquelle porte la demande, est bâtie par un immeuble de logements à l'avant, et d'un ensemble de garages couverts à l'arrière (accessibles par une rampe aménagée sur la droite de la parcelle);
- L'immeuble présente un gabarit rez + 6 étages + 1 étage en recul couvert par une toiture plate. Il comporte, à son origine, 2 logements par niveau, soit 16 unités ;
- Le bien présente une esthétique sobre et épurée, représentative de sa fonction et de sa période de construction;
- En situation existante de fait, le rez-de-chaussée est affecté en bureaux en ce qui concerne la partie de droite, et un cabinet médical en ce qui concerne la parie de gauche. Les bureaux ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme de mise en conformité par le biais du permis d'urbanisme n° 16-34568-2000, délivré le 14/11/2000. Ce permis d'urbanisme n'a pas visé la mise en conformité de l'aménagement du cabinet médical;

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

- Mettre en conformité l'aménagement d'un cabinet médical en lieu et place du logement situé au rez-de-chaussée gauche, anciennement un appartement offrant un vaste espace de vie à l'avant et deux chambres à coucher à l'arrière;
- Le changement d'affectation semble avoir été effectué depuis de nombreuses années, sans pouvoir le dater précisément;

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

- Bien qu'inscrit en recul et bénéficiant d'une zone paysagère à l'avant plan, le logement était affecté par le trafic automobile de cette voirie très passante, mais également par la vue sur l'ensemble des garages implantés à l'arrière de la parcelle;
- L'aménagement d'un cabinet médical, répertorié sous l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif, s'inscrit dans le développement d'une offre de services, complémentaire à l'affectation principale de logement;
- Le cabinet médical est situé au rez-de-chaussée et est accessible via le hall commun sans nécessiter davantage d'intrusion au sein de l'immeuble;
- La demande, telle qu'introduite, ne porte que sur la mise en conformité de l'aménagement du cabinet médical, et ne vise aucun autre écart par rapport à la situation existante de droit;

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 0.12 du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation :
    - Le logement ayant été transformé en cabinet médical est situé au rez-de-chaussée et n'offrait pas un contexte permettant des qualités d'habitabilité suffisantes;
    - Le changement d'affectation rencontre les objectifs de la prescription générale du PRAS en ce que l'alinéa 4 vise à permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
    - Le changement d'affectation n'a pas engendré de modifications à l'enveloppe de l'immeuble;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
    - La superficie du cabinet médical est estimée à 128,30 m², d'après le formulaire de demande d'avis du SIAMU. Celle-ci est inférieure à l'emprise maximale prévue par le PRAS en zone d'habitation (1.000m²);
    - Ce motif d'enquête publique est dès lors nul et non avenu;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 03

Dossier 16-47839-2024 - Enquête n° 040/25
Situation : Chemin des Pins 19
Objet : mettre en conformité des travaux supplémentaires réalisés lors de l'exécution du permis 16-37801-2007 relatif à la rénovation d'une habitation unifamiliale de type villa

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47839-2024 introduite en date du 19/11/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des travaux supplémentaires réalisés lors de l'exécution du permis 16-37801-2007 relatif à la rénovation d'une habitation unifamiliale de type villa sur le bien sis chemin des Pins 19;
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 Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, et y déroge;
Considérant que la demande se situe sur le permis de lotir (PL) n°140, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 12/10/1967, mais le lot visé en est exclu car anciennement bâti;

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 règlementation 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 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°1.5 - largeur des lucarnes limitée à 160 cm;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2025 au 03/03/2025 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;
30/12/2024 : 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;
12/02/2025 : 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;

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 bâti par des constructions implantées en ordre ouvert dans la verdure, et principalement affectée au logement;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long du chemin des Pins;

- La maison, dont la période de construction est estimée au début des années 1970, a fait l'objet de transformations suite au permis d'urbanisme n° 16-37801-2007;

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

- Mettre en conformité les actes et travaux s'écartant du permis d'urbanisme n° 16-37801-2007, à savoir :
    - L'ajout de deux lucarnes sur le versant ouest de la toiture;
    - L'ajout d'une lucarne sur le versant nord;
    - La suppression de la lucarne de la cuisine;
    - La suppression d'une petite baie en façade ouest;

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

- Les aménagements s'inscrivent dans le respect des volumétries de la maison et améliorent les qualités d'habitabilité de ses espaces intrinsèques;
- Certaines modifications rationalisent la lecture de l'ensemble bâti;
- La petite baie du rez-de-chaussée était initialement destinée à éclairer un WC dans le hall d'entrée, mais étant donné que ce WC a été déplacé, cette baie n'a plus d'utilité;
- Pour ce qui est de la lucarne de la cuisine, elle ne contribue pas à l'amélioration de l'éclairage, car l'espace est déjà suffisamment lumineux grâce aux baies existantes;
- De plus, la zone sous la lucarne n'est pas accessible et présente peu d'utilité.
- Ces interventions ont non seulement amélioré la qualité de vie dans l'habitation, mais elles sont également en harmonie avec la composition générale du bien;

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 au PPAS n° 48bis&ter en matière de largeur de lucarne - article 1.5 :
    - Les deux lucarnes respectent la majorité des conditions prescrites à l'article 1.5, à l'exception de leur largeur. Bien que la réglementation limite la largeur à un maximum de 1,60 mètre par lucarne, les deux lucarnes en question mesurent 3,52 mètres chacune. Toutefois, leur intégration a été pensée pour répondre à des impératifs d'harmonie architecturale et de fonctionnalité;
    - Lors de l'exécution des travaux autorisés par le permis 16-37801-2007, une lucarne d'une largeur similaire avait déjà été approuvée et installée sur le même versant de toiture. Les deux nouvelles lucarnes ont été conçues dans un souci d'uniformité avec cette structure préexistante, renforçant ainsi la cohérence esthétique du bâtiment et du quartier environnant;
    - De plus, ces lucarnes contribuent de manière significative à l'amélioration des conditions de vie dans les combles. Elles permettent une entrée abondante de lumière naturelle, favorisant un cadre de vie plus agréable et conforme aux normes modernes de confort et d'éclairage. Leur installation est également en phase avec les objectifs d'un aménagement durable, en réduisant le recours à l'éclairage artificiel;
    - Enfin, bien que la largeur des lucarnes dépasse la limite prescrite, leur espacement respecte les distances minimales avec les limites latérales de la toiture, garantissant ainsi un équilibre visuel et une bonne gestion des proportions;
    - La création des trois lucarnes au niveau du grenier a considérablement amélioré la qualité de vie de cet espace, en apportant une lumière naturelle abondante. Ce dernier est actuellement aménagé en deux espaces polyvalents;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.5.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 04

Dossier 16-47900-2024 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Rue Egide Van Ophem 16 - 18
Objet : mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble industriel en un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, le percement d'une baie dans un mur mitoyen et les modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public et supprimer l'accès à la terrasse sur la toiture du n°14, depuis le logement arrière du 1er étage du n° 16-18

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47900-2024 introduite en date du 20/12/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement d'affectation d'un immeuble industriel en un immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages, le percement d'une baie dans un mur mitoyen et les modifications au niveau des façades visibles depuis l'espace public et supprimer l'accès à la terrasse sur la toiture du n°14, depuis le logement arrière du 1er étage du n° 16-18sur le bien sis rue Egide Van Ophem 16 - 18;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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;

Considérant que la demande déroge également aux articles, n° 3, concernant les superficies minimales, et les espaces pour rangement, n° 8, concernant les WC, du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ainsi qu'aux articles du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, 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 :

20/12/2024 : dépôt de la demande;
26/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
19/03/2025 : séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du26/02/2025 et émis le 11/03/2025 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 quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et d'immeubles mixtes dont les affectations varient entre services, commerces et appartements;
- L'immeuble, concerné par la demande, un ancien bâtiment industriel, est situé à l'angle de la rue Egide Van Ophem, et la rue François Vervloet et couvre la totalité de la parcelle;
- Cet immeuble industriel date du début du XXème siècle, les Etablissements Frankel, profitant de la présence du chemin de fer, à l'instar d'autre bâtiment industriels dans les environs proches, mais aucun plan ne sont disponibles aux archives;

- Il est inscrit à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 pour ses qualités artistique, esthétique, artistique, scientifique, social, technique et urbanistique et est également repris au niveau de dives inventaires de l'architecture industrielle, du patrimoine industriel et des inventaires régionaux;
- La situation de droit est un bâtiment industriel et depuis la fin des années 1980, un commerce s'est installé au rez-de-chaussée et au moins 1 logement a été créé dans les combles, le solde servant à de l'atelier;
- Actuellement et sans autorisation, l'immeuble comporte un rez-de-chaussée commercial, étendu au niveau du n°14, via deux percements dans les mitoyens, deux appartements d'1 chambre au 1er étage et un duplex dans les combles, avec l'aménagement d'une terrasse sur la toiture du rez-de-chaussée du n°14, au profit de l'appartement arrière du 1er étage, et la création d'une terrasse dans le volume rentrant de la toiture, au profit du duplex dans les combles, et par ailleurs, l'ensemble des menuiseries ont été soit repeintes (aux couleurs de l'arc-en-ciel) soit remplacées;
- <u>En ce qui concerne l'historique des domiciliations et transformations</u> :
  - <u>Entre 1987 et 1996</u> :
    - Des preuves tangibles sont fournies au dossier, afin de dater l'aménagement d'un logement à partir de 1987, à savoir, des photographies datant de la fin des années 1980 et une liste des domiciliations;
    - La liste des compteurs de Sibelga, n'est pas pertinente, considérant que l'immeuble était occupé en 1987, par deux unités, un commerce et un logement, d'après les éléments de preuves, ce qui ne permet pas de prouver la présence de deux autres logements, puisque les autres compteurs ont été installés dans les années 1990, l'un en 1991 et deux autres en 1997;
    - Par ailleurs, ces compteurs, même ceux de 1997, n'ont jamais été attribués à l'un ou l'autre étage;
    - Au regard des photographies aériennes historiques, disponibles sur le site web Bruciel, la toiture n'a pas encore été modifiée pour la création d'une terrasse et seuls 3 Velux ont été implantés sur le versant de la toiture donnant au niveau de la rue François Vervloet, après 1977;
  - <u>Entre 1996 et 2004</u> :
    - Un registre supérieur de Velux est installé, sur le même versant, ainsi que sur le versant arrière, et correspond à un aménagement intérieur, avec installation de 2 mezzanines dans les combles, à priori pour améliorer le confort d'habitabilité du logement existant en situation de fait, depuis 1987;
    - Une terrasse est construite dans le volume de la toiture arrière, au profit de ce logement mais non conforme par rapport au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - <u>Entre 2004 et 2012</u> :
    - La façade est percée, au niveau du premier étage, en intérieur d'ilot, afin de disposer d'une terrasse aménagée sur la toiture du n°14 de la rue Egide Van Ophem. Cette toiture a été octroyée par un permis d'urbanisme datant de 1997 pour l'agrandissement de la surface commerciale;
    - Cet aménagement semble correspondre aux domiciliations indiquées sur la liste des habitants par adresse transmise dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme;
    - En effet ce n'est qu'à partir de 2004 que plusieurs ménages sont domiciliés en même temps;
  - <u>Après 2012</u> : Ce n'est qu'à partir de cette date que les nouvelles domiciliations référencent des unités différentes et indiquées au niveau de la liste du registre de population;
  - <u>En 2015</u> : suivant les indications de la liste des habitants par adresses, des boites aux lettres ont été ajoutées, suite à la mutation de la propriétaire,
  - Suite à cette analyse, recoupant les informations transmises dans le dossier, l'incohérence de certaines domiciliations dont celles de toute une famille entière, ne pouvant résider au sein d'une logement d'une seule chambre, à autant de personnes et le reportage photographique historique du site Bruciel, il peut être considéré, en situation existante de fait, la présence d'un logement dans les combles en 1987 et un commerce à peu près en même temps, et ce confirmé par l'historique des compteurs;

- L'immeuble du n°14 rue Egide Van Ophem, mitoyen à gauche, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, et à l'instar de plusieurs immeubles du tronçon date également du début du XXème siècle. Il comporte un rez commercial, étendu via le percement de deux baies sur la surface commerciale du n° 16-18. Il se compose d'un corps de bâti principal d'une annexe sur deux niveau et mitoyenne avec le bien concerné par la demande, ainsi que la couverture totale de la parcelle au rez-de-chaussée, a profit de la surface commerciale;
- La maison mitoyenne de droite, n° 2 rue François Vervloet, date de la fin des années 1949 et le bâti couvre les arrières des constructions n° 14 et n° 16-18, le solde de la parcelle étant très profond et longeant divers immeubles de la rue Egide Van Ophem, jusqu'au n°4;

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

- La mise en conformité de l'aménagement de 3 logements aux étages et d'une surface commerciale au rez-de-chaussée, suite au changement d'affectation et la suppression d'un immeuble industriel, y compris tous les travaux structurels inhérents à l'aménagement de ces logements, dont les percements de baies, les terrasses, ainsi que les modifications au niveau des façades comme les remplacements des menuiseries et/ou leur mise en peinture;
- Les plans de la demande, indiquent que les deux baies percées dans le mitoyen du n° 14 pour réunir les surfaces commerciales, ne font pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme;

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

- Considérant que la situation de fait se base sur la présence de deux unités, la surface commerciale et le logement dans les combles, et ce avant le 1er décembre 1992, le logement dans les combles ne sera pas remis en questions (hors toute modification structurelle), considérant par ailleurs, que sa surface et la présence de vues verticales, permettent le réaménagement éventuel d'un appartement qualitatif, à la place de l'actuel loft;
- Considérant également la présence de deux autres logements au 1er étage, installés ultérieurement et qui n'ont pas induit de modification totale ou partielle du logement situé dans les combles, la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité sur application de la prescription 0.12 du PRAS;
- Cependant, la notice explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme, indique que l'historique des compteurs et la liste des domiciliations permettent d'admettre trois logements en fonction d'un arrêt récent du Conseil d'Etat confirmant que la date pivot pour la création de logement en Région de Bruxelles-Capitale est le 9 février 1996. Après recherches dudit arrêté, il s'avère qu'il s'agit d'un arrêté du Gouvernement bruxellois qui fixe seulement des conditions supplémentaires, à savoir que les travaux de transformation intérieure ne sont exonérés de permis d'urbanisme que pour autant qu'ils ne modifient pas le nombre ou la répartition des logements et qu'un permis d'urbanisme est requis, dans le cas de modification du nombre ou répartition de logements pour autant qu'il y ait des transformations intérieures, que les transformations intérieures prévues pour cette modification, ne modifient pas l'utilisation ou la destination de l'immeuble. Seules les modifications du nombre ou de répartition des logements, sans modifications intérieures sont dispensées de permis d'urbanisme;
- Suite à l'étude historique avec l'ensemble des documents fournis et photographies aériennes, il est démontré que les 2 logements du 1er étage, ont été aménagés, bien après le 1er décembre 1992 et qu'ils n'ont d'existence de fait prouvable, qu'après 2004 et doivent dès lors répondre aux règlementations actuelles, visées par les articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et les prescriptions du PRAS;
- Considérant qu'autant le logement dans les combles que le commerce ont été installés avant l'entrée en vigueur du PRAS et qu'il y a lieu de se référer au plan de secteur où l'immeuble se situe en zone de mixte d'habitation et d'entreprise, bien qu'établi postérieurement à la construction d'un immeuble industriel;
- Considérant dès lors, que cette zone autorise les logements, les commerces et ateliers et que les affectations en situation de fait, correspondent davantage à la zone, tout en permettant la continuité du logement et en maintenant les caractéristiques urbanistiques telles qu'existantes en situation de droit;
- Les plans de la situation de fait, laissent difficilement imaginer la situation qu'il y a lieu de considérer comme de droit, et les situations doivent être davantage scindées, entre les deux situations transmises, de fait et projetée et une situation de « droit », du moins antérieure à 1987, avec un bâtiment industriel, et au niveau de l'enveloppe extérieure, une toiture sans terrasse ni aménagements divers (même s'ils ne sont pas soumis à permis d'urbanisme) et des menuiseries de forme et de teintes cohérentes avec la typologie du tout début du XXème siècle;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
  - l'aménagement d'une surface commerciale, au niveau du rez-de-chaussée de cet ancien bâtiment industriel, ne suscite aucune objection, hormis les modifications peu esthétiques de remplacement de menuiseries de la porte d'entrée des logements par de l'aluminium de ton gris anthracite et l'accès vers la surface commerciale par une porte automatique vitrée et aluminium, et fermée par un volet déroulant en aluminium, ainsi que la mise en peinture des châssis bois en gris anthracite en façade avant et en couleurs de l'arc en ciel en façade latérale, qui elles doivent également être mises en conformité ou restituées en pristin état;
  - par ailleurs, bien que ne faisant pas partie de l'actuelle demande, les deux baies dans le mitoyen avec le n° 14, doivent également à terme être mis en conformité et afin d'éviter toute équivoque, le mur mitoyen doit être représenté plein, au niveau de la situation existante;
  - <u>en ce qui concerne le logement dans les combles datant de la fin des années 1980</u> :
    - actuellement aménagé et habité en « loft », il tend à répondre aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, hormis le WC qui donne directement dans l'espace de séjour et qu'il y a lieu d'améliorer en proposant un espace de sas;
    - il dispose du 2ème étage et deux mezzanines, accessibles via 2 escaliers hélicoïdaux, sont implantées de part et d'autre du loft;
    - ce logement dispose également d'une terrasse, semi-couverte, intégrée dans le volume de la toiture mais comportant des vues directes sur le bien mitoyen de gauche n°14 et non conforme au Code civil en matérière de servitudes de vues;
    - la situation projetée, prévoit la pose d'une paroi en verre sablée d'une hauteur d'1,90m;
    - cet aménagement n'est pas plus conforme au Code civil en matière de servitudes de vues mais considérant la balance entre garantir au moins un espace extérieur, avec un apport supplémentaire en éclairement naturel et répondre au Code civil en construisant un mur plein de 30cm sur la mitoyenneté et sur une hauteur d'1,90m, le choix d'une augmentation du confort d'habitabilité doit être privilégié;
    - dès lors, autant un mur ou une paroi translucide ne répondent pas au bon aménagement des lieux et qu'un recul d'1,90m, ne permettrai pas de jouir de l'espace ensoleillé de la terrasse, un recul minime de 60cm, avec la pose de bacs plantés, doit être proposé;
    - considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers, un accord sur la servitude de vue doit être signé entre propriétaires, et éventuellement, ultérieurement faire l'objet d'un acte notarié;
  - <u>en ce qui concerne les deux logements du 1er étage datant de la fin des années 1990</u> :
    - chacun de ces appartements, ne comportent qu'une seule chambre dont la dimension minimale n'est pas conforme à l'article 3 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec une surface largement inférieure à 14m²;
    - entre ces deux logements, il existe une différence de niveau, induite pas la structure de l'immeuble qui s'est adapté à la pente ascendante de la rue François Vervloet, ce qui a justifié, au moment de la construction, une séparation franche avec des murs porteurs;
    - cette structure était pensée pour un immeuble industriel avec des espaces techniques et de bureaux, et au vu du caractère réversive de la structure existante, du logement peut être envisagé pour autant le respect des normes minimales d'habitabilité;
    - l'appartement situé à l'angle des voiries, l'appartement avant, comporte une superficie totale brute de 101m² et l'appartement traversant, entre l'intérieur d'ilot et la rue François Vervloet, l'appartement arrière, comporte également une surface confortable de 108m²;
    - au regard de ces surfaces correspondant davantage à des appartements de 2 chambres, une révision du cloisonnement, et l'une ou l'autre modification structurelle permettrait de se conformer aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et répondre davantage au bon aménagement des lieux
    - l'appartement arrière, disposait d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture d'un autre bâtiment, le n°14, en infraction non seulement à l'urbanisme mais également non conforme au Code civil en matière, autant de mitoyenneté que de servitudes de vues, et la demande projette de supprimer cet accès, restituer la toiture plate de la surface commerciale du n°14 et d'implanter un mur en pavés de verre translucide, garantissant au moins toujours un apport en éclairement;

        - cependant, ce mur en pavés de verre, ne répond toujours pas au Code civil en matière de servitudes de jour et à nouveau au regard de la balance entre apport en éclairement naturel et la conformité au Code civil, tend à favoriser une amélioration des qualités d'habitabilité, et à l'instar de la terrasse du 2ème étage, un accord entre propriétaires doit être joint à la demande;
    - <u>en ce qui concerne les communs</u> :
        - les logements sont accessibles via une entrée privative, ainsi que le niveau du sous-sol;
        - en situation existante, les espaces pour les logements et pour le commerce sont séparées et accessibles via des escaliers séparés;
        - les sous-sols sont révisés afin de garantir un espace de stockage pour chacun des logements et aussi un grand espace commun pour le stockage des vélos et des poussettes;
        - il est également prévu, au rez-de-chaussée, au droit de l'entrée, un espace pour le stockage de quelques vélos, cependant cet espace ne permet pas de répondre aux prérogatives environnementales actuelles en matière de mobilité douce, et surtout pour un immeuble ne comportant aucun garage et dans une zone ou le parking est déjà difficile;
        - autant l'espace en sous-sol n'est pas accessible avec un vélo, les couloirs et l'escalier étant trop étroits pour tourner et l'espace proposé au rez-de-chaussée ne peut permettre que deux vélos et/ou 1 vélo cargo et/ou des poussettes;
        - au regard de l'espace disponible pour le commerce, l'annexion d'une surface permettant le stockage d'une dizaine de vélos, y compris un ou deux vélos cargo, doit être proposé et aisément accessible depuis l'espace public, comme par exemple au droit de dégagement vers l'escalier du sous-sol;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
    - les modifications, hormis le découpage de la terrasse au niveau de la toiture, n'ont pas induit de modification de volume;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - la parcelle est entièrement bâtie;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - l'immeuble ne comporte plus de parking depuis le changement d'affectation vers une surface commerciale;

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

- <u>application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire)</u> :
    - bien que les façades aient conservées une typologie industrielle, avec la façade pignon, les baies verticales, les linteaux apparents, le remplacement de certaines menuiseries, comme la porte d'entrée des logements et la porte automatique de l'entrée du commerce ainsi que son volet de fermeture, ont fait totalement fi du caractère originel de cette bâtisse faisant partie de l'histoire industrielle d'Uccle;
    - la mise en peinture, en teintes arc-en-ciel, des châssis qui ont été maintenus en bois, bien que amusant, le long de la façade latérale, doit davantage proposer une restitution du caractère industriel du bâtiment et les menuiseries en bois de la façade avant, doivent également restituer une teinte conforme à la typologie industrielle du début du XXème siècle
    - il y a lieu de restituer le caractère originel de l'enveloppe extérieure de cette bâtisse datant de 1909, avec des menuiseries en bois de teinte naturelle ou une teinte, peut-être plus soutenue, comme du brun légèrement plus foncé, du bleu ou du vert bouteille, y compris la porte d'entrée des logements et au niveau des deux façades;
    - pour l'entrée de la surface commerciale, considérant l'aspect sécuritaire et pratique, la porte automatique peut être maintenue mais le volet de fermeture doit proposer de restituer une typologie industrielle avec des ferronneries de teintes noires;

<u>En guise de conclusion :</u>

Bien que les trois logements puissent être envisagé, il y a lieu de revoir leurs plans, afin de supprimer toute dérogation, améliorer significativement autant l'habitabilité que les espaces communs, qui a mieux répartir la surface commerciale et répondre au Code Civil, tant en matière de mitoyenneté que de servitudes de vues et de jour;

Considérant par ailleurs, que la typologie originelle du bâtiment doit restituer son caractère industriel, s'intégrant dans l'histoire de la commune, cette typologie peut rester compatible avec la nouvelle affectation commerciale et de logements;
Considérant que le percement de la baie dans le mur mitoyen, doit également être mise en conformité, et que ce percement ne suscite aucune objection considérant sa nature modifiable dans le temps, avec le bouchage de cette baie dans l'éventualité de la vente du bien ou séparation de de la surface commerciale de fait, à nouveau vers deux commerces ;
Cette baie, en soi, peut être mise en conformité ;
Considérant cependant, que les actes et travaux réalisés au niveau de la surface commerciale, concernant les enseignes et les éventuelles modifications structurelles, autres que la baie décrite ci-dessus, au niveau des deux bâtiments, devront être mis en conformité ;
Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Corriger et fournir la situation de droit, la situation de fait et la situation projetée, la baie dans le mitoyen, n'étant pas existante en situation de droit ;
- revoir les aménagements des trois appartements, en supprimant les dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les superficies habitables ;
- proposer un espace de stockage des vélos et poussettes aisément accessible depuis l'espace public, quitte à revoir la surface commerciale;
- Fournir l'accord sur la servitude de vue sur le n°14 pour la terrasse du 2ème étage, le cas échéant, reculer la terrasse d'au moins 1,90m par rapport à l'axe mitoyen;
- fournir l'accord sur la servitude de jour du mur en pavés de verre translucide, donnant sur le n°14, au 1er étage, le cas échéant, un mur plein doit être restitué, ce qui nécessitera de revoir le logement concernés, afin de lui garantir un apport en éclairement naturel, conforme, au sein de chaque pièce habitable;
- restituer le caractère originel industriel de la bâtisse, au niveau de son enveloppe extérieure, en restituant, pour les châssis et porte d'entrée des logements, le matériau originel de bois et dans des divisons et teinte cohérentes aux typologies du début du XXe siècle, à savoir, une teinte brune légèrement plus foncée, éventuellement bleu légèrement foncé ou vert-bouteille;
- supprimer le volet de l'entrée commerciale et proposer une fermeture en ferronnerie correspondante à une typologie industrielle;

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, d'aménagements intérieurs et/ou légères modifications structurelles intérieures, de conformité au Code Civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit proposer des logements qualitatifs et répondre au Code Civil;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les logements doivent se conformer aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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'indicer 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 l'impose / 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, avec l'octroi de la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 05

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

La Commission de concertation décide de reporter son avis à la séance du 09/04/2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 06

Dossier 16-47820-2024 - Enquête n° 038/25
Situation : Drève des Gendarmes 47
Objet : construire une piscine extérieure de 53 m² (hors margelles)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47820-2024 introduite en date du 30/10/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine extérieure de 53 m² (hors margelles) sur le bien sis drève des Gendarmes 47;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;
Considérant que la demande se situe sur la partie restante, suite à la division, du permis de lotir (PL) n° 383 délivré le 16/07/1991;
Considérant que le lot sur lequel porte la demande, ne fait pas partie des prescriptions;
Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :
Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), à savoir la Forêt de Soignes;
Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- La piscine est située en arrière de la maison, faisant tampon entre la nouvelle piscine et la Forêt de Soignes;
- Une évaluation appropriée en fonction de ces objectifs n'est donc pas nécessaire;
- Cependant, vu sa position au sein du réseau écologique et la proximité de Natura 2000 les principes nature à défendre doivent être pris en compte :
    - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
    - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
    - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
    - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS - potentiel de biodiversité) :*
        - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
        - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
        - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
    - *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune):*
        - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
        - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
    - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
    - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*

- *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
- *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°16 al.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30m;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/10/2024 : dépôt de la demande;
04/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
19/12/2024 : réception des compléments;
12/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

17/02/2025 au 03/03/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
19/03/2025 : 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 12/02/2025 et émis le 07/03/2025 :

Considérant le projet à savoir construire une piscine extérieure de 53 m² (hors margelles);
Considérant que le bien est raccordé à l'égout de l'avenue des chênes;
Considérant qu'il est prévu :

- *Un volet de protection;*
- *Aucun abattage;*
- *Que toutes les installations techniques soient placées dans un local en sous-sol dans maison existante;*
- *Que le chauffage de la piscine soit assuré par une chaudière au gaz (pas de PAC);*

Considérant que le site est dans la zone tampon de 60m de protection de la Forêt de Soignes Natura 2000;
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);*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 12/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 12/02/2025 et émis le 19/02/2025 :

Nous attirons votre attention sur le fait que la zone du projet reprise sous objet recèle des installations de distribution et d'égouttage. De plus, le projet dont question est situé dans la zone de protection III de nos captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre), créée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

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 essentiellement résidentiel, construit en ordre ouvert dans la verdure et en retrait par rapport à l'alignement;
- Dans ce quartier, la drève des Gendarmes est une artère étroite située le long de la Forêt de Soignes; elle lie la chaussée de La Hulpe à la chaussée de Saint-Job;
- La parcelle sur laquelle porte la demande située juste en face de la lisière du bois (Forêt de Soignes), comporte, suite à la division par le permis de lotir n°383, délivré en 1991 et modifié en 2004, une superficie de 1561m²;
- La parcelle à fait l'objet de nombreuses demande de permis d'urbanisme, dont une importante transformation, octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-31752-1992, ainsi qu'une seconde, octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-32797-1995 et dont certains détails, ont été mis en conformité par l'octroi de la demande de mise en conformité n° 16-47289-2023;
- Une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une piscine avait été introduite fin des années 1989, sous la référence n° 16-30709-1989, pour des travaux techniques, la construction d'une piscine et des aménagements de jardin et qui n'a jamais été mis en œuvre;

- Le bâtiment et ses annexes, occupe actuellement, 396,5m² des 1561m² de terrains, à savoir une proportion d'un peu plus de 25% et cet espace non bâti est occupé par un vaste jardin, des emplacements de parking extérieur, en avant de la maison, et des massifs plantés et quelques arbres à haute tiges, en périphérie de parcelle;
- Un arbre à haute tige a été abattu, sans l'autorisation du service Vert, au droit de l'emplacement pour la future piscine, entre 2004 et 2012;
- En about de la maison, le terrain comporte une pente descendante d'environ 7% vers le fond du jardin et d'environ 1%, d'une façade latérale à l'autre;

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

- La construction d'une piscine de 53m² et bordée de margelles d'une largeur de 30cm, positionnée au droit de la terrasse, en dalles de pierre, existante;
- Ce positionnement induit des dépassements au point le plus bas du terrain d'1,66 m et au niveau le plus haut de 32cm, avec une majorité du bassin dépassant largement 1m de dépassement;

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

- La présente demande porte uniquement sur la construction de la piscine, les autres aménagements de la parcelle ainsi que les bâtiments, ont été visés par différents permis d'urbanisme antérieurs;
- La piscine s'implante au droit de la terrasse et dans le sens de la largeur du terrain, non visible depuis l'espace public, en raison de la déclivité du terrain et de la clôture de la parcelle et ne nécessite aucun travail structurel au niveau des bâtiments ainsi que des terrasses;
- La demande, indique le tracé du collecteur de Vivaqua, prouvant que ce dernier est largement hors de la zone d'implantation de la piscine;
- Cependant Vivaqua indique dans son avis rendu dans le cadre de la procédure, que le projet est situé dans la zone de protection lll de nos captages bruxellois, et qu'il y a des installations de distribution et d'égouttage, au sein de la zone, visée par le projet de construction de la piscine;
- En ce qui concerne les techniques, les installations sont prévues au sous-sol du bâtiment et la piscine est chauffée au gaz, afin de ne pas nécessiter d'installation d'unités extérieures bruyantes;

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

- application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
    - La piscine est implantée au niveau le plus important de la pente descendante, ce qui induit que la construction du bassin dépasse au point le plus bas de plus d'1,60m;
    - Au regard des courbes de niveaux de la parcelle, le rez-de-chaussée est un demi étage plus haut que l'amorce du jardin, et les deux terrasses existantes reprennent ces niveaux, avec une terrasse haute, alignée au rez-de-chaussée et une terrasse basse, reprenant le niveau du jardin, au droit de la façade arrière et avec quelques marches pour rejoindre le niveau descendant du jardin au-delà la profondeur de la terrasse, à savoir 3,12m;
    - Afin de protéger la petite faune de la noyade, il est prévu un volet;
    - La piscine est prévue au droit de cette deuxième terrasse et nécessite quoi qu'il arrive un dépassement au niveau plus bas de la pente;
    - Cependant, depuis le jardin, un dépassement d'environ 1,70m ne peut être acceptable, dans une zone buffer de Natura 2000 et dans la zone de servitude de pourtour des bois, dans lesquelles les impacts doivent être strictement limités ;
    - Bien que l'implantation telle que prévue, dans le sens de la largeur de la parcelle, permet de limiter l'impact en profondeur de parcelle et éviter des dépassements encore plus importants, en raison de la pente, il y a lieu de revoir l'aménagement et nivellement paysager afin de strictement intégrer la piscine avec de nouvelles courbes de niveaux étudiées dans un contexte global ;
    - Egalement, il est regrettable que les massifs plantés existants soient simplement arrachés et qu'aucune proposition de replantation, afin de limiter l'impact d'un éventuel dépassement de la cuve en béton, ne soit faite dans le cadre du projet;
    - Il est à noter, qu'un arbre à haute tige, existait, avant 2012 (d'après le reportage photographique de Bruciel), à l'endroit de ces massifs plantés et qu'il a été abattu sans autorisation préalables;

- Bien que le terrain soit vaste et que l'implantation d'une piscine, ne diminue pas de manière significative ses qualités végétales et de pleine terre, il y a lieu de conserver une telle typologie d'une demeure qui fait face à la Forêt de Soignes, et implantée au sein d'une vaste parcelle végétalisée, sans autre entrave que le bâtiment lui-même, ses dépendances et une éventuelle piscine et dès lors, le projet doit être revu avec un projet paysager modifiant les pentes et proposant des plantations, permettant également de reprendre les terres dans l'éventualité de pentes trop fortes ;

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

- Revoir le projet d'implantation de la piscine, dans un projet global, avec un aménagement paysager restituant l'aspect naturel de la parcelle suite à l'implantation de la cuve et l'étudier également dans un projet de plantations participant à reprendre les terres et limiter la visibilité des constructions ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagement paysager autour de nouvelles constructions ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur l'environnement de murs de soutènements et barrières physiques doivent être strictement limités au sein d'une zone tampon de Natura 2000 et non-aedificandi en zone de servitude au pourtour des bois au PRAS;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 07

Dossier 16-47741-2024 - Enquête n° 042/25
Situation : rue Egide Van Ophem 24-28-30 et avenue Ilya Prigogine 4
Objet : mettre en conformité un immeuble accueillant une maison de repos et une surface commerciale (située au rez-de-chaussée) exécuté non conformément au permis d'urbanisme n°16-38271-07 délivré le 15/09/2009

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47741-2024 introduite en date du 10/09/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble accueillant une maison de repos et une surface commerciale (située au rez-de-chaussée) exécuté non conformément au permis d'urbanisme n°16-38271-07 délivré le 15/09/2009 sur le bien sis rue Egide Van Ophem 24-28-30 et avenue Ilya Prigogine 4;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité;
Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :
Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité GENERALE;
Considérant que la présente demande ne vise pas la mise en conformité des enseignes existantes et étant muette sur ce point, l'analyse de la demande ne portera donc pas sur ce volet spécifique;
Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :
Considérant que la présente demande ne vise pas la mise en conformité des enseignes existantes et étant muette sur ce point, l'analyse de la demande ne portera donc pas sur ce volet spécifique;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2025 au 03/03/2025 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 :

10/09/2024 : dépôt de la demande;
23/10/2024 : 1er accusé de réception d'un dossier incomplet;
22/11/2024 : réception des compléments;
03/01/2025 : 2ème accusé de réception d'un dossier incomplet;
22/01/2025 : réception des compléments;
12/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
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;

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 11/02/2024 qui sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/02/2024, émis le 19/02/2024 libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir mettre en conformité un immeuble accueillant une maison de repos et une surface commerciale (située au rez-de-chaussée) exécuté non conformément au permis d'urbanisme n°16-38271-07 délivré le 15/09/2009;
Considérant que le site est couvert actuellement par un permis d'environnement de classe 1B;
Avis favorable à condition de :

- *Vérifier que le PE ne doit pas être modifié également et si oui, en faire la demande auprès de Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais; »;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/02/2025 et considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte de fonctions et de gabarits;
- Dans ce quartier, l'immeuble sur lequel porte la demande est situé à l'angle de la rue Egide Van Ophem (n° 24-28-30) et de l'Avenue Ilya Prigogine (n°4);
- La parcelle est cadastrée 6ème division, section G, n°176Z2 pour une superficie d'après titre récent de 30a23 ca (3.023 m²);
- L'immeuble faisant l'angle est bordé à gauche (côté rue Egide Van Ophem) par 2 maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture à versants;
- Du côté droit de l'immeuble concerné par l'objet de la demande (côté Avenue Ilya Prigogine), se trouve un immeuble (non mitoyen aux étages) récent (permis d'urbanisme n°16-39765-2010 et 16-40941-2013) de gabarit R+4+toiture plate;
- Concernant l'historique des demandes de permis d'urbanisme à l'adresse concernée par l'objet de la demande :
  - La parcelle a fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme (n°16-36725-2004 et 16-36726-2004) pour des projets mixtes de commerces et bureaux, de gabarit R+3 et R+4, avec étages en recul. Les travaux n'ont cependant pas été exécutés;
  - Un permis d'urbanisme a ensuite été délivré (n°16-38271-2007) dont l'objet de la demande initiale visait la construction d'un immeuble présentant un gabarit R+3+2 étages en recul comprenant une maison de repos de 151 chambres avec commerce au rez-de-chaussée, 65 emplacements de parking en sous-sol (mixte avec le permis d'environnement n° 8.465 pour installations de classe 1B). Cette demande dérogeait au RRU en terme d'implantation et de volume et a dû être soumise aux mesures particulières de publicité en raison :
    - du rapport d'incidences pour parking entre 25 et 200 emplacements;
    - de la demande mixte avec le permis d'environnement n° 8.465 pour installations de classe 1B;
    - des dérogations au règlement régional d'urbanisme (implantation, volume, saillie);
    - des actes et travaux en intérieurs d'îlot (0.6 du PRAS);
    - de la superficie de commerce (4.2 alinéa 2 du PRAS);
  - Le permis d'urbanisme (n°16-38271-2007 délivré le 15/09/2009) a finalement octroyé :
    - 147 chambres (au lieu de 151) réparties comme suit en plans :
      - 1er étage : 40 chambres;
      - 2ème étage : 40 chambres;
      - 3ème étage : 39 chambres;
      - 4ème étage : 20 chambres;
      - 5ème étage : 8 chambres;
    - 29 emplacements de parking (au lieu de 65) dont 12 pour la maison de repos, 7 pour le commerce et 10 pour U2000;
    - 7 emplacements de vélos (couverts) au sous-sol et 11 emplacements de vélos (non-couverts) au rez-de-chaussée;
    - L'affectation prévue était dédiée pour 8.039 m² à une maison de repos (et une résidence-service assimilée à l'affectation logement au glossaire du PRAS), à 896 m² au commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble réparti en plusieurs (4) petits commerces (55 m²) dans l'avenue Ilya Prigogine et un plus grand commerce (585 m²) à front de la rue Egide Van Ophem;

- Le projet visé par la présente demande de permis d'urbanisme de mise en conformité appartient actuellement à la EHCF S.A. Les travaux ont apparemment débuté le 01/04/2010 suite au permis d'urbanisme (n°16-38271-2007) octroyé le 15/09/2009. Au moment de l'achat du projet à cette époque, les acquéreurs ont demandé un certain nombre de modifications destinées à l'adapter aux besoins de leur programme sans qu'ils aient introduit une demande de permis préalable pour la réalisation de ces modifications. Entre-temps, le bien a été acheté le 08/12/2021 par le demandeur actuel (EHCF S.A.);
- Une demande de permis d'urbanisme visant le placement de dispositifs publicitaires pour l'établissement « Carrefour Express » sis Rue Egide Van Ophem n°24 (PU n°16-47152-2023) a été introduite en date du 21/08/2023 mais n'a pu être instruite étant donné le caractère infractionnel de la façade et de l'immeuble au sein de laquelle elle s'inscrivait et faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité;
- Un signalement (dossier 16/147/2023) concernant le non-respect du PU n°16-38271-2007 (pour l'utilisation du renfoncement à droite en entreposage de déchets / sortie de secours / répartition et alignement des baies) a été rédigé par L'Administration et a été transmis au propriétaire du bien en date du 09/10/2023. Ce courrier invitait celui-ci à introduire une demande de mise en conformité de l'immeuble dans un délai de 60 jours à partir de cette date;
- La demande de mise en conformité globale pour l'immeuble a été introduite en date du 10/09/2024;
- Il s'avère cependant que les dispositifs publicitaires (ayant fait l'objet de la demande de PU n°16-47152-2023 - non aboutie) ont été installés sans autorisation préalable, ils devront donc également faire l'objet ultérieurement d'une demande de permis d'urbanisme de mise en conformité séparée;
- Deux permis d'environnement (PE-931-8934 : Installations frigorifiques) et PE/1B/2008/308729 (Exploitation d'une maison de repos avec commerces comprenant les installations suivantes : 40.A : Chaudières gaz de 2 x 450 kW, 68.B : Parking couvert de 65 places, 132.A : Groupe de froid (35 kg de R134A) de 150 kW, 148.A : Transformateurs statiques de 630 kVA, 153.A : Ventilateurs de 20.000 m³/h) ont été délivrés à cette adresse. Leur conformité à la situation actuelle est à vérifier par le demandeur et à mettre à jour le cas échéant;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- La mise en conformité de l'immeuble accueillant une maison de repos et une surface commerciale (située au rez-de-chaussée) exécuté non conformément au permis d'urbanisme n°16-38271-07 délivré le 15/09/2009;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :</u>

- La demande de mise en conformité concerne des adaptations spécifiques réalisés au sein du projet en vue de :
  - s'adapter aux besoins particuliers de l'utilisateur;
  - améliorer le principe d'évacuation du 5ème étage (chemin d'évacuation entièrement à l'intérieur du bâtiment) ainsi que d'adapter les façades en fonction de cette modification;
  - modifier le choix des matériaux de la façade en fonction des demandes de l'acquéreur et en raccord avec les autres bâtiments du quartier;
  - réduire le nombre d'unités de logement de 147 à 140 afin de créer plus d'espaces communautaires;
- La demande de mise en conformité concernant les superficies vise :
  - au rez-de-chaussée :
    - commerce A : +/- 272 m²;
    - commerce B : +/- 210 m²;
    - 3 surfaces commerciales (+/- 54 m²) cumulant au total une superficie de +/- 156 m²;
  - L'affectation est actuellement dédiée à 7.889 m² pour la maison de repos et à 723 m² au commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble réparti en plusieurs (3) petits commerces (55 m²) dans l'Avenue Ilya Prigogine et 2 plus grands commerces (272 + 210 m² = 482 m²) à front de la rue Egide Van Ophem;
- La demande de mise en conformité concerne les modifications spécifiques suivantes :
  - Toiture :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Intégration des installations techniques dans la disposition de la toiture;
  - Étage +5 :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Réorganisation du noyau ascenseurs;
    - Réorganisation et réduction de la zone de restauration en toiture à l'avantage de la zone terrasse et de l'intégration des techniques en toiture;

- Étage +4 :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Réorganisation du noyau ascenseurs;
- Étage +3 :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Réorganisation du noyau d'ascenseurs et adaptations de la façade avenue I. Prigogine;
- Étage +2 :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Réorganisation du noyau d'ascenseurs et adaptations de la façade avenue I. Prigogine;
- Étage +1 :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Réorganisation du noyau d'ascenseurs et adaptations de la façade avenue I. Prigogine;
- Rez-de-chaussée :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment;
    - Modification des locaux autour de ce déplacement y compris en façade;
    - Modification des surfaces commerciales (division de la surface commerciale en 2 unités côté rue Egide Van Ophem);
    - Suppression d'un espace commercial (3 au lieu de 4 côté avenue I. Prigogine);
    - Création d'une zone en retrait en creux en façade côté rue Egide Van Ophem;
    - Réorganisation de l'ensemble du rez-de-chaussée afin de mieux intégrer les fonctions de la maison de repos;
    - Augmentation de la surface de la cuisine et adaptation de ses fonctionnalités;
    - Réduction de la surface de la zone « salon » afin d'adapter celle-ci aux besoins de l'ensemble et de permettre d'ouvrir davantage l'écart entre le volume du rez-de-chaussée par rapport aux voisins de l'angle (rentrant du jardin);
- Sous-sol -1 :
    - Déplacement de l'escalier de secours dans le corps du bâtiment ;
    - Révision de la zone technique ;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
    - le nombre d'entités de logement passe de 147 à 140 unités et la surface dédiée aux espaces communautaires est augmentée, ce qui peut s'envisager, cette surface étant en effet dédiée à la fonction « logement »;
    - la taille des chambres a été étudiée en fonction des normes et permet d'offrir la possibilité d'adapter les chambres en fonction du profil des habitants et de s'adapter aux besoins changeants des demandeurs des chambres d'un et de deux lits. L'utilisateur ne peut pas donc, aller au-delà du nombre de lits admis par l'accord de principe délivré par la COCOF, mais conserve la possibilité d'adapter son offre de chambres et de lits en fonction d'une demande qui évolue dans le temps. Cette possibilité d'adaptabilité permet un caractère évolutif et une réversibilité dans le temps, qui est qualititative et envisageable ;
    - d'autres besoins programmatiques ont donné lieu à des adaptations de l'organisation de l'ensemble (prévus dans le programme des exploitants) comme la possibilité de recevoir des habitants atteints de la maladie d'Alzheimer, et ont été incorporés dans cette demande ;
    - malgré les adaptations du programme, le nombre et la disposition des chambres restent sensiblement les mêmes. Au total, 7 chambres ont été supprimées au total afin de libérer un espace commun faisant partie intégrale du programme développé pour l'ensemble. Les modifications concernent également l'attribution de certains espaces communs et la réorganisation de la circulation et le contrôle d'accès, notamment autour des noyaux d'ascenseur;

    - au niveau du rez-de-chaussée, le projet a été modifié afin de s'adapter aux demandes des acquéreurs potentiels des surfaces des commerces. Les dimensions des commerces dans la rue Van Ophem étant plus petites que ce qui était prévu initialement, les entrées ont été revues afin de créer des accès pour chaque commerce. La surface du vitrage des vitrines a été réétudiée afin de réduire la taille des volumes individuels du vitrage;
- <u>en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :</u>
    - les façades ont évolué en fonction des modifications du programme, l'application des normes de la COCOF au droit de la surface nette du vitrage (augmentation des surfaces vitrées), la suite des modifications de l'escalier de secours et le souhait de nouer des rapports visuels plus rapprochés avec les logements situés plus haut dans l'avenue Ilya Prigogine suivant les explications fournies au droit de la note explicative;
    - le principe d'évacuation du 5ème étage a été adapté par rapport aux demandes détaillées suite à l'application de l'article 191 du CoBAT du permis délivré (suite à des soucis de sécurité avec le cheminement mis en place pour l'escalier de secours du côté du « Schieve Lavabo »). Le projet a été adapté afin d'intégrer cette cage d'escalier entièrement dans le volume du bâtiment et de remplacer le chemin d'évacuation qui sortait du bâtiment au 5ème étage sur la toiture avant de rentrer à l'intérieur au niveau inférieur. Les chambres ainsi que les couloirs autour de cette cage d'escalier ont également été modifiés afin de garder leur conformité aux normes d'incendie en vigueur. La façade a également été modifiée à l'avantage de certaines chambres qui profitent de fenêtres complémentaires ;
    - les matériaux retenus dans le PU n°16-38271-2007 ont été revus. Les auteurs du projet ont décidé d'arrêter leurs choix de matériaux de façade sur deux types de brique ainsi que de l'enduit, en invoquant le fait que ces matériaux étaient déjà fort présents aux environs et leur esthétique est complémentaire à la fonction de l'habitation de l'ensemble et qu'ils proposaient un rôle de matériaux nobles et résistants dans le temps, ce qui peut s'envisager ;
    - la configuration de la façade au niveau du rez-de-chaussée a été revue, engendrant des modifications importantes au niveau de la continuité des surfaces vitrées. En effet, un important retrait en creux est présent en situation existante de fait et ce non conformément au permis ayant été délivré. Cette zone en retrait, ouverte et couverte sert actuellement d'entreposage d'ordures, de palettes, de containers et de déchets divers pour la société « Carrefour Express », qui loue la surface commerciale A (plan de la situation projetée). Cette zone sert également d'accès à la surface commerciale B (actuellement utilisée comme salle de sport et de fitness). Cette configuration étant à déplorer ainsi que l'usage qui en est fait, celle-ci se doit d'être revue et améliorée, le projet initial ayant en effet prévu et exigé un local de stockage (poubelles) pour le commerce au sous-sol;
    - l'emprise au sol n'est pas modifiée;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
    - le permis délivré n°16-38271-2007 imposait en conditions de prévoir des terrasses perméables pour le jardin – le caractère perméable des terrasses en situation existante est à préciser et à vérifier ;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
    - le projet est situé en zone d'accessibilité de type B;
    - l'accessibilité du site est bonne, tant par la proximité des transports en commun qui convergent vers la gare que par celle du ring;
    - le quartier bénéficie d'un pôle intermodal et d'activités, à caractère historique;
    - le permis délivré n°16-38271-2007 imposait en conditions de prévoir le stationnement sécurisé de 10 vélos au sous-sol pour la maison de repos et au rez-de-chaussée pour le commerce;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
    - un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 50 m³ est indiquée au droit de l'annexe 1 en situation de droit et projetée à mettre en conformité (inchangée);
    - les plans de la situation existante de droit mentionnent un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 60 m³;
    - les plans de la situation projetée mentionnent un dispositif de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 50 m³, il y a lieu de préciser et clarifier ce point ;

- <u>en matière de Performance Energétique des Bâtiments :</u>
    - les caractéristiques de l'enveloppe du bâtiment, des installations techniques, et leur régime de fonctionnement ont été étudiés de manière à assurer une consommation énergétique globale la plus performante possible, conformément aux objectifs décrits dans la première demande de PU datant de 2009;
- <u>en matière de permis d'environnnement :</u>
    - deux permis d'environnement (PE-931-8934 : Installations frigorifiques) et PE/1B/2008/308729 (Exploitation d'une maison de repos avec commerces comprenant les installations suivantes : 40.A : Chaudières gaz de 2 x 450 kW, 68.B : Parking couvert de 65 places, 132.A : Groupe de froid (35 kg de R134A) de 150 kW, 148.A : Transformateurs statiques de 630 kVA, 153.A : Ventilateurs de 20.000 m³/h) ont été délivrés à cette adresse. Leur conformité à la situation actuelle est à vérifier par le demandeur;

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

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

      La prescription 0.12 prévoit *que « 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*

      1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative»;

      Le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité et la condition n°1 est bien remplie en ce que le maintien de la superficie totale de l'affectation « logement » est préservé pour l'ensemble de l'immeuble concerné. Les modifications proposées et la demande de mise en conformité peuvent donc s'envisager conformément aux prescriptions du PRAS;

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

- revoir l'aménagement de la zone en retrait (en creux) au niveau du rez-de-chaussée en redéfinissant un alignement vitré à rue, conformément au permis délivré. L'accès à la surface commerciale B étant à revoir depuis la rue ;
- scinder les documents graphiques pour les façades en situation projetée (ne plus les faire apparaitre simultanément à la situation existante);
- préciser en situation projetée l'attribution des emplacements de parking en fonction des diverses affectations;
- clarifier les dispositifs et la capacité des dispositifs effectivement mis en place dans le cadre de la récupération des eaux de pluie;
- préciser le caractère perméable de l'aménagement de la zone de cours et jardins notamment au droit des terrasses ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en conformité peut s'envisager;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'apporter des modifications mineures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'alignement à rue au droit du rez-de-chaussée doit être respecté;

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;
<u>Considérant qu'il s'indique en conséquence :</u>

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

- d'indicer 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;
- de notifier à Bruxelles environnement les éventuelles modifications aux installations classées ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/03/2025
objet n° 08

Dossier 16-47899-2024 - Enquête n° 043/25
Situation : Avenue d'Hougoumont 14
Objet : couvrir deux terrains de padel existants, avec une structure en acier et une toile synthétique

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47899-2024 introduite en date du 19/12/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à couvrir deux terrains de padel existants, avec une structure en acier et une toile synthétique sur le bien sis avenue d'Hougoumont 14;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones de sports ou de loisirs de plein air;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud-Est (AGRBC 10.06.1993) et s'y conforme mais nécessite des mesures particulières de publicité à la demande du PPAS;
Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres de la Forêt de Soignes, bois classé en date du 02/12/1959;
Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :
Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), la Forêt de Soignes;
Considérant que la demande est susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Bien que les terrains soient implantés au niveau de la zone de sport en plein air, séparée du site Natura 2000 par la chaussée de Waterloo, voirie large et fortement fréquentée et fortement en contre-bas du talus planté, l'ancienne forte différence de niveau n'ayant aucun impact, ne peut plus être considéré, au regard de l'importante hauteur prévue, au point le plus haut, à savoir près de 10m, qui sera fortement visible depuis le site classé de la Forêt de Soignes, dont il est impératif de préserver, d'autant plus à l'heure actuelle, autant la faune que la flore;
- Bien que les nuisances sonores soient limitées par une telle structure, l'impact de l'éclairage réfléchi sur la structure et la toile tendu, est significativement augmenté;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°13 al.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction de plus de 200m² en zone de sport de plein air;
- application de la prescription particulière n°16 al.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30m (partiellement, la majeure partie étant située dans les 30m de zone non aedificandi);

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n°48bis&ter - Quartier Sud-Est (AGRBC 10.06.1993) approuvé avant le 29/06/2001 :
  - Article 10 concernant les constructions de plus de 200m² en zone de sport de plein air;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2025 au 03/03/2025 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 :
19/12/2024 : dépôt de la demande;

12/02/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

147/02/2025 au 03/03/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
19/03/2025 : 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 et émis le 12/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 12/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 12/02/2025 et émis le 19/02/2025 :

Considérant le projet à savoir couvrir deux terrains de padel existants, avec une structure en acier et une toile synthétique;
Considérant le fait que le site est séparé de la Forêt de Soignes par la chaussée de Waterloo;
Considérant le fait que les eaux pluviales sont infiltrées dans une noue drainante implantée le long du chemin latéral;
Avis favorable sans condition;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 12/02/2025 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 12/02/2025 et émis le 03/03/2025 :

Nous attirons votre attention sur le fait que la zone du projet reprise sous objet recèle des installations de distribution et d'égouttage. De plus, le projet dont question est situé dans la zone de protection III de nos captages bruxellois (Forêt de Soignes et Bois de la Cambre), créée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, peu dense, constitué de grandes parcelles comprenant de grands arbres;
- L'avenue d'Hougoumont est située fortement en contrebas par rapport à la chaussée de Waterloo;
- La parcelle concernée par la demande est située en zone de sport en plein air au PRAS ainsi qu'au PPAS;
- Le club comporte des terrains de sport, tennis et hockey ainsi que des bâtiments directement liés à l'utilisation du site et le permis d'urbanisme n° 16-46211-2021 a octroyé l'aménagement de 4 terrains de padel;
- La dernière demande de permis d'urbanisme sur le site, n° 16-47684-2024, a été octroyé pour l'installation d'un abri vélo, à un emplacement plus éloigné de la zone de servitude de pourtour des bois;
- Les deux terrains de padel, visés par la demande, sont situés, à la lisière du site, et du PPAS, entre les terrains de tennis couverts et le bas de la bute menant à la chaussée de Waterloo;
- Cette zone correspond également à la zone d'emprise du collecteur Mazy-Boitsfort et non aedificandi de servitude du pourtour des bois du PRAS et de la zone non aedificandi indiquée au plan du PPAS;

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

- La construction d'une structure, afin de couvrir deux terrains de padel, en acier gris et une toile synthétique blanche translucide;
- L'ensemble à une dimension de 21m sur 23,50m avec un niveau de gouttière de 7,75m et la hauteur du point le plus haut est de 9,40m;

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

- Le permis d'urbanisme n° 16-46211-2021 avait octroyé l'aménagement de quatre terrains de padel, entourés de parois vitrées de 3m de haut, dont deux visés par la présente demande;
- Il avait été considéré que l'aménagement de ces terrains, à caractère réversible vers une zone de parc, était non seulement situé fortement en contrebas par rapport à la Forêt de Soignes mais était également considéré comme faisant partie intégrante de l'utilisation conforme d'une zone de sport en plein air et n'était de ce fait pas déterminé comme une construction dont il faut tenir compte pour l'emprise, et n'était donc pas soumis aux mesures particulières de publicité en application des articles du PRAS concernant la zone de servitude de pourtour des bois et non aedificandi du PPAS;
- Dès l'ajout d'une couverture, la surface devient, une réelle construction, et augmente donc autant la surface imperméable que l'emprise, et dont les impacts doivent être mesurés;
- Par rapport à l'article 13.0 du PRAS, il s'agit d'une construction de plus de 200m², qui doit être soumise aux mesures particulières de publicité, et l'emprise de cette installation, un peu moins de 500m², reste bien en deçà des 20% de la superficie de la zone de sport ou de loisirs de plein air;
- Cependant, l'impact de cette construction doit également être mesuré par rapport à la zone non aedificandi indiquée au plan du PPAS;

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PPAS pour une construction qui dépasse 200m² en zone de sport de plein air et application de la prescription particulière 13 al.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) :
    - L'emprise de la nouvelle structure est de 494 m² et doit dès lors être soumise aux mesures particulières de publicité, autant à la demande de PRAS que du PPAS;
- application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) et zone non aedificandi indiquée au plan du PPAS :
    - Considérant que la prescription n°16 du PRAS indique que ce n'est qu'en l'absence d'un plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, qu'une zone non aedificandi de 60m entourant les bois et forêts situés en zone forestière ou marqués en surimpression, nécessite soit une interdiction de bâtir, soit, l'application des mesures particulières de publicité en fonction des actes et travaux et de la distance par rapport à la lisière de la zone forestière;
    - Considérant que le PPAS n°48bis&ter est entré en vigueur avant la date d'approbation du PRAS; que de ce fait, la zone non aedificandi indiquée au plan des affectations du PPAS s'applique;
    - Considérant que le prescrit, « non aedificandi » s'entend exactement comme étant « non constructible » et ce, sans possibilité de dérogation ou de situation permettant de conditionner cette disposition;
    - Considérant par ailleurs, que cette construction supplémentaire d'une surface de près de 500m² et d'une hauteur, au point le plus haut, de 9,40m, met à mal l'application et la volonté initiale de l'aménagement de cette zone de sport en plein air;
    - Considérant qu'une construction supplémentaire grève de manière plus durable, la possibilité de retrouver sur au moins 1/3 de la superficie de la parcelle, des zones plantées d'arbres, dans « une zone de sport de plein air »;
    - Considérant que ces terrains peuvent continuer à être utilisés sans couverture, que celle-ci est donc à considérer comme accessoire et non-essentielle à la zone et dès lors non conforme à l'article 10 du PPAS;

En guise de conclusion :

Considérant qu'Il n'est pas prévu d'accepter une construction au sein d'une zone non aedificandi indiquée au plan des affectations du PPAS, que cette zone limite tout impact dans la zone d'emprise du collecteur Mazy-Boitsfort ainsi que les impacts par rapport à la Forêt de Soignes, site classé dans les années 1950 et permettent un recul suffisant de sécurité, en cas de chutes d'arbres;

Considérant que le permis d'urbanisme pour les terrains de padel avait clairement motivé qu'ils n'étaient pas à prendre en compte comme étant des constructions, au regard de la relative perméabilité des terrains;

Considérant la hauteur de plus de 9m (équivalent d'un immeuble de 3 niveaux) et la surface de près de 500m², de la structure qui ne peut plus être qualifiée comme non visible depuis le bois, ni être qualifiée d'aisément réversible, pour restituer de la pleine terre avec un aménagement paysager ou permettre la pratique d'un autre sport de plein-air;

Considérant par ailleurs, que les bulles de tennis, évoquée dans la présente demande, ne sont plus couvertes par un permis d'urbanisme depuis 2015, le permis d'urbanisme n° 16-38658-2008, ayant octroyé la mise en conformité de l'une et la nouvelle installation de l'autre, indiquait à juste titre, leur validité, limitée à 6 ans;

Considérant qu'il y a lieu de les mettre en conformité en les renouvelant pour une nouvelle période de 6 ans,

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 19/03/2025
objet n° 09

Dossier 16-47852-2024 - Enquête n° 030/25
Situation : Rue de la Mutualité 119
Objet : mettre en conformité la prolongation d'une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble et isoler l'enveloppe extérieure de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47852-2024 introduite en date du 26/11/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la prolongation d'une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble et isoler l'enveloppe extérieure de l'immeuble sur le bien sis rue de la Mutualité 119;
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 règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le complexe d'isolation induit un dépassement de 16,5cm;
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'isolation de la façade arrière aggrave une situation existante de fait, dépassant déjà de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;
Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes minimales, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;
Considérant que la demande déroge également à l'article 19 du titre VI du Règlement de la Bâtisse de 1975, en ce qui concerne les surfaces nettes éclairantes minimales, cette dérogation étant à l'époque, au moment de l'extension de l'annexe (estimée dans les années 1990), soumise à l'avis conforme du Collège de l'Agglomération, elle n'est donc pas soumise aux mesures particulières de publicité mais à l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;
Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :
26/11/2024 : dépôt de la demande;
24/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis;
19/03/2025 : séance à huis-clos de la Commission de Concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/01/2024 et émis le 12/03/2025 :

Données :

Augmentation de superficie bâtie :	*4,75 m² (selon note explicative)*
Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	*65 m² (selon fiche statistique)*
Contenances totales théoriques citerne et bassin temporisation :	*pas soumis à l'application obligatoire du RCU*
Contenances totales proposées citerne et bassin temporisation :	*0 m³ citerne + 0 m³ temporisation*
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	*égout*
Egout public	*oui*
Câblage public en façade :	*oui non*
Débordement sur domaine public et hauteur libre :	*isolant + briquettes = 17 cm*

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

Isolation thermique de façade à rue implantée sur l'alignement

Principes généraux :

L'autorisation de poser une isolation en saillie sur le domaine public et réduisant l'assiette de ce dernier constitue une permission de voirie, révocable ad nutum par le Collège et ne créant aucun droit subjectif dans le chef du bénéficiaire.

Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme à l'article 21/2 de l'arrêté de Minime Importance (14 cm), doit laisser une aire de foulée pour les piétons de plus d'1,5 mètre de largeur, et doit se conformer aux autres réglementations en matière d'aspect ;

La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique ;

Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages ;

Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire ;

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans l'épaisseur de l'isolant et ne peuvent en aucun cas être repositionnées sur l'isolant.

Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) ne peut en aucun cas s'appuyer sur le revêtement de trottoir, mais doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche ;

Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert, sur une hauteur de minimum 2 mètres soubassement compris, d'un matériau suffisamment résistant ou de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants ;

La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire au-dessus du domaine public sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir ;

Le revêtement isolant peut faire l'objet d'une demande par l'autorité publique de démontage aux frais du riverain pour les besoins d'une intervention nécessaire en sous-sol.

Quant à la demande :

Considérant que la demande porte sur l'application d'un isolant en EPS de 14 cm sur la façade existante, habillé d'une briquette de 3cm d'épaisseur en omettant l'épaisseur de la colle et des treillis de renforcement ;

Considérant que les coupes suggèrent le démontage du pavage public pour fonder le nouveau complexe dans le sol du domaine public;

Considérant que la note explicative omet de préciser que le débordement du cadre de châssis sera plus important encore que celui de l'isolant, d'environ 23 cm (mesuré graphiquement sur plans) ;

Considérant que le soubassement en pierre bleue semble plus épais que les plaquettes de briques ;

Considérant que la demande prend l'exemple de l'armoire électrique pour justifier l'ampleur du débordement alors que celle-ci ne représente qu'une emprise d'une trentaine de centimètres de long ;

Considérant le risque élevé de pollution dû au choix du matériau EPS, de très fines billes de polystyrène risquant d'être disséminées dans l'environnement lors de la découpe si celle-ci ne se fait pas au couteau thermique ;

Le service Voirie émet un avis défavorable sur la proposition pour les raisons suivantes :

- *Epaisseur trop importante alors que la règle adoptée par la Commune est de se conformer à l'article 21/2 de l'Arrêté de Minime Importance pour la pose d'isolant, soit maximum 14 cm ; un débordement plus important génèrerait des discontinuités du front bâti ;*
- *La largeur importante du trottoir ne peut justifier un débordement supérieur au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme actuel ;*
- *L'ampleur du complexe isolant + plaquettes de briques omet de prendre en compte les éventuels défauts de planéité de la façade existante, les treillis de renforcement, l'épaisseur de la colle d'isolant et celle de la colle des plaquettes ; on peut considérer que l'épaisseur totale atteindra plutôt 20 cm ;*
- *Tant la note explicative que les plans omettent de préciser l'ampleur du débordement des encadrements de baies, dont celui de la chambre du rez-de-chaussée représente un débordement d'environ 23 cm par rapport à l'alignement ;*
- *Le soubassement en pierre bleue sera logiquement plus épais, mais cette épaisseur n'est pas mentionnée ;*
- *Sur base d'un retour d'expérience, il est craint que les plaquettes de briques soient remplacées par des briques pleines ou plus épaisses à cause de la trop grande souplesse du support en EPS ;*
- *Il ne peut en aucun cas être question de démonter le pavage du trottoir pour y aménager une fondation destinée à soutenir le nouveau complexe isolant – briquettes ; le complexe devra être interrompu à 1 cm minimum du trottoir, le joint avec le pavage étant comblé par un mastic de type polymère ; une cornière métallique en forme de L, ancrée dans la façade existante, soutiendra l'isolant et les plaquettes ;*

- *Les plans omettent la présence de deux câbles de télécommunications courant sur la façade et d'un câble support d'éclairage public ;*
- *La demande omet de préciser ce qu'il adviendra des cinq soupiraux ;*
- *La demande omet de préciser le traitement de l'extension du seuil de la porte d'entrée.*

Le service Voirie recommande de :

1. *Réduire le débordement <u>total</u> à 14 cm au niveau du rez-de-chaussée ;*
2. *Prendre en compte tous les éléments pour déterminer l'ampleur exacte du débordement sur le domaine public ;*
3. *Limiter le débordement des encadrements de baie au niveau du rez-de-chaussée à maximum 1cm de plus que la nouvelle façade (soit 15 cm au-delà de l'alignement) ;*
4. *Renseigner la solution adoptée pour le maintien des câbles d'utilité publique ainsi que le traitement réservé au seuil de porte et aux soupiraux ;*
5. *Imposer au demandeur de solliciter une autorisation domaniale auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la mise en œuvre.*

<u>Contacts commune :</u>
Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.
Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels;

- <u>l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/01/2025 et émis le 03/03/2025</u> :

Considérant le projet à savoir mettre en conformité la prolongation d'une annexe au rez-de-chaussée d'un immeuble et isoler l'enveloppe extérieure de l'immeuble;
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 1ier 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 (<u>https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/</u>) :

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 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.*
- *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.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *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.*
- *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;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/01/2025;
Conidérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense, construit en ordre fermé continu, au parcellaire étroit;
- Dans ce quartier, ce tronçon de la rue de la Mutualité se caractérise par son tissu bâti construit à l'alignement et composé essentiellement de maisons de maître résidentielles;
- La parcelle concernée par la demande, se situe au niveau d'un ilot étroit qui induit des qualités végétales et paysagères moindres au sein de son intérieur d'ilot, avec des jardins courts et entourés de hauts murs de séparation;
- Le bâtiment concerné par la demande jouxte directement l'immeuble qui occupe l'angle, et a été bâti fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17882-1955, pour 4 logements, un par niveaux, avec un gabarit de R + 4 et toiture plate;

- La façade est en briques de ton rouge-brun, soubassement en pierres bleues et initialement des menuiseries en bois peint;
- La situation de fait, comporte des modifications, tant au niveau de la volumétrie que de la façade avant;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°119 rue des Cottages et formant l'angle des deux voiries, comporte le même nombre de niveaux ainsi qu'une toiture plate mais est plus haut sur l'aile située du côté de la rue de la Mutualité et justement mitoyenne avec le bien concerné. Il comporte une profondeur moindre, au-delà du rez-de-chaussée, d'environ 4,50m en situation existante de droit, et 6m en situation existante de fait. Au niveau de la rue, les étages au-dessus du rez-de-chaussée sont construits en surplomb de la rue, hormis sur une petite bande d'environ 60cm au niveau du bien concerné par la demande où la façade retrouve l'alignement;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°121 rue de la Mutualité, est plus ancien et date du début du XXème siècle et comporte trois logements et un quatrième en situation de fait, dont la situation doit encore être mise en conformité;
- Le jardin comporte une forme triangulaire, avec un mur de fond positionné de biais afin de rejoindre le bâtiment, n° 119 de la rue des Cottages, formant l'angle entre, justement la rue des Cottages et la rue de la Mutualité;
- La terrasse existante de 7,13m², couvrant un peu moins de 50% du jardin, existe en situation existante de fait, au moins depuis 1996, à l'instar de l'annexe, suivant le reportage photographique historique du site Bruciel;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :</u>

- L'isolation des façades, avant, arrières, pignons, avec un complexe d'isolant de 14cm d'EPS et une finition en briquette en terre cuite, de teinte grise, pour la façade avant, avec un total de 16,5cm et en enduit pour l'arrière une finition en enduit, avec un total de 15,5cm;
- L'isolation des toitures plates, celle du rez-de-chaussée et celle du dernier niveau, avec un complexe de pare-vapeur, isolation PIR de 16cm et une couche d'étanchéité, de teinte claire pour uniquement celle du rez-de-chaussée, et rehausse des acrotères, de 33cm en façade avant, de 43cm en façade arrière et de 25cm du mitoyen arrière droit;
- L'éventuelle pose de panneaux solaires au niveau de la toiture du 3ème étage (non demandé dans le cadre du permis d'urbanisme mais envisagé pour l'avenir);
- Le remplacement des menuiseries en PVC de ton blanc et infractionnelles par des châssis en aluminium thermolaqués de teinte noire;
- La pose d'une nouvelle porte d'entrée, également en aluminium, un panneau plein de teinte noire, avec une imposte vitrée;
- La pose d'un cadre autour des baies, formant un bandeau horizontal, de la même teinte que les châssis;
- La suppression de la corniche en façade avant;
- Le remplacement des menuiseries en façade arrière en maintenant du PVC de ton blanc (non soumis à permis d'urbanisme);
- Le réaménagement du sous-sol afin de disposer de locaux communs supplémentaires tout en maintenant des caves privatives pour chacun des logements;
- La mise aux normes incendie et aux normes des performances énergétiques;
- La mise en conformité de la prolongation de l'annexe existante, au rez-de-chaussée, vers la partie de droite, avec un nouveau volume de 4,75m², avant 1996;

<u>Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :</u>

- <u>en matière de programme :</u>
    - Les 4 unités de logements sont maintenues et les appartements des étages ne sont pas modifiés;
    - Le sous-sol est modifié, afin d'ajouter un local d'entretien et un local commun, ainsi que le maintien d'au moins 4 caves pour les logements;
    - Le remplacement des menuiseries (châssis) autant que de l'isolation des façades, se fait au profit d'une amélioration des performances énergétiques et du confort d'habitabilité au sein d'un immeuble datant de la fin des années 1950;
- <u>en matière de dérogations aux Règlement de la Bâtisse de 1975 :</u>
    - <u>Dérogation à l'article 16 du titre V</u> :
        - Lors de l'analyse d'une demande de régularisation simplifiée, en application de l'article 330, §3 du CoBAT, les infractions sont analysées à la lumière de la règlementation au moment des faits, sauf s'il apparait que la règlementation actuelle est plus favorable;
        - L'article 16, visait une hauteur libre sous plafond de 2,80m au rez-de-chaussée, 2,60m aux étages dans les locaux habitables;

        - L'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, prévoit une hauteur minimale de 2,50m sous-plafond et apparait être la règlementation la plus favorable;
        - La hauteur de 2,62m existante de fait, sous-plafond au niveau de la partie d'annexe en infraction ne nécessite dès lors pas de solliciter la dérogation;
    - Dérogation à l'article 19 du Titre VI du Règlement de la Bâtisse de 1975 et dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
        - Contrairement à la hauteur sous-plafond, le Règlement Régional d'Urbanisme vise également une surface nette éclairante de minimum 1/5ème de la surface plancher de la pièce habitable, cette dérogation est donc analysée à la lumière des deux règlementations;
        - La surface nette éclairante, minimale, attendue pour un séjour de 17,36m² est de 3,47m²;
        - Considérant que le déficit, d'une surface de vitrage de 3,26m² n'est que de 21cm², cette dérogation est limitée mais pourrait être évitée, en prévoyant un agrandissement de baie en supprimant, par exemple, l'allège, puisque le châssis existant sera déposé, et ce, afin de créer un accès direct vers le jardin depuis le séjour;
- en matière de traitement de la façade visible depuis l'espace public :
    - Les châssis actuels en PVC de ton blanc sont en infraction et seule la porte en bois a été maintenue et dans une tonalité cohérente par rapport à l'époque de construction de l'immeuble;
    - Suite à l'isolation et la pose de briquettes, de ton gris, la typologie est modifiée , à l'instar des teintes de menuiseries, tout en restant dans un langage des années 1950, avec un encadrement autour des baies formant un étage ainsi qu'un jeu de pose des briquettes en vertical, au niveau des trumeaux et de l'allège de la petite baie de la salle-de-douche au rez-de-chaussée;
    - Cependant, au regard du contexte bâti environnant composé de maisons, datant de diverses époques, mais comportant pour la grande majorité, un parement en brique de ton rouge et des menuiseries en bois de ton blanc, y compris les corniches, qui participent tout autant à la lecture globale dans la perspective de la rue;
    - De même la corniche existante participe à la lecture de la rue dans laquelle toutes les maisons et immeubles, y compris les typologies en toiture plates présentent des corniches similaires qui mettent en valeur la perspective de la rue;
- en matière d'implantation et de gabarit :
    - Les isolations des façades induisent des dérogations aux article 3 et 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'implantation et de profondeur;
    - Le demandeur sollicite une dérogation, à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cependant, la hauteur après rehausse des acrotères reste comprise dans le gabarit du bien mitoyen le plus haut;
    - Dès lors, sans la présence d'une dérogation à la hauteur, la rehausse des acrotères en raison d'une isolation de la toiture, répond à l'article 21/1, 2° de l'arrêté de minime importance, et qui dispense de permis d'urbanisme la modification du revêtement d'une toiture plate, ainsi que sa rehausse éventuelle, pour permettre l'installation d'un isolant, entre autre;
    - L'isolation du pignon ne suscite aucune objection et répond par ailleurs à l'article 21/1, 3° de l'arrêté de minime importance, considérant que l'isolation se fait sur un mitoyen et non visible depuis l'espace public;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - La légalité de la terrasse n'a pu être prouvée mais considérant qu'elle n'imperméabilise pas plus de 50% du jardin, celle-ci peut être octroyée telle qu'existante;
    - Le solde de pleine terre, comporte des plantations, malgré un tracé de murs de séparation de jardins, en biais et peu favorable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
    - L'immeuble existant ne dispose d'aucun garage en situation existante de droit;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
    - Le système de gestion des eaux pluviales reste inchangé;
- en matière d'aspects règlementaires :
    - La façade de l'immeuble, étant d'une hauteur supérieure à 10m, la demande telle qu'introduite, nécessite l'avis du SIAMU;

- en matière d'aspects environnementaux :
    - Afin de limiter également son impact environnemental, il y a lieu de réfléchir le projet, en tenant compte des espèces d'oiseaux présentes dans le quartier, et proposer des nichoirs, tels qu'indiqué dans l'avis du service de l'Environnement;

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

- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
    - La demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, est supérieur à 14cm et nécessite donc des mesures particulières de publicité ainsi que l'avis du Fonctionnaire Délégué;
    - Bien qu'il puisse être envisageable de prévoir une isolation, le contexte de la maison elle-même et de son environnement doit être pris en compte et analysé;
    - Le complexe d'isolation de 14cm avec 2,5cm de briquette, induit un dépassement total de 16,5cm au niveau d'un trottoir d'environ 2,20m ce qui, en soi, peut être acceptable, pour autant que le complexe puisse être désolidarisé du trottoir, faisant partie du domaine public;
    - Le projet, prévoit de démonter une partie du trottoir pour faire passer le complexe d'isolant avec la pierre bleue sous le niveau du trottoir, ce qui ne peut être acceptable, sans autorisation domaniale d'emprise sur une partie de l'espace public, et qui ne peut, sans autorisation, être démoli, démonté et/ou abimé ni même empêché des interventions future d'utilité publique;
    - Outre les interventions sur le domaine public, par rapport à l'épaisseur telle que prévue, Il y a également lieu de compter le surdépassement pour la restitution des linteaux, seuils et marche, en plus du jeu d'environ 2cm pour reprendre les défauts de la façade;
    - Par ailleurs, cette épaisseur alourdie davantage le complexe, induisant un dépassement d'autant plus conséquent sur le domaine public, ne garantissant plus de pouvoir être désolidarisé du trottoir avec une cornière de reprise, tel qu'imposé par le service Technique de la Voirie;
    - Au regard des précisions techniques apportées par le demandeur en commission de concertation, indiquant que :
        - L'isolation de la façade avant a un impact significatif sur l'appartement du rez-de-chaussée eu égard de sa situation, permettant de passer d'une catégorie D à une catégorie C, ce qui correspond à l'objectif européen autour de 2045;
        - Cet appartement est situé sur les caves et terre-plein, ce qui induit des déperditions importantes au niveau du plancher qui sont largement défavorables pour le calcul du certificat PEB;
        - Eu égard de la faible hauteur de plafond en cave (1m80), il paraît difficile de prévoir l'isolation de ce plancher, ce qui induit de devoir travailler sur les autres parois pour atteindre les objectifs énergétiques;
        - L'immeuble existant, depuis les années 1950, comporte des pièces d'habitation de pièces aux dimensions restreintes et en deçà des normes d'habitabilités actuelles, en situation existante de droit;
        - Ces motifs, ont orientés la demande, vers une isolation, de toutes les façades, par l'extérieur;
    - Cependant, pour un immeuble des années 1950, à l'instar de nombreuses habitations ancienne et de toutes époques, l'atteinte d'un niveau au-delà de D impose davantage de mise en œuvre et d'épaisseur d'isolation, en plus d'isolations de la dalle de sol, de la toiture, du remplacement de la totalité des châssis, le traitement des gaines et ventilations, etc.;
    - Dans le contexte environnant, bâti du parc immobilier bruxellois dont certaines comportant des valeurs patrimoniales ou s'intégrant dans un contexte patrimonial et implantées à l'alignement de voiries parfois très peu larges, il est important de considérer le comparatif entre le matériau d'isolation, sa valeur indice, l'épaisseur minimale à prévoir, l'épaisseur tout autant que son impact sur l'environnement;
    - En effet, l'EPS (polystyrène expansé) ou « frigolite », bien qu'efficace avec une épaisseur minimale, c'est un isolant synthétique avec une composition chimique dont la production compte un impact carbone important, ainsi qu'en matière de sécurité, en cas d'incendie, outre des fumées hautement toxiques, un important risque de faire des ravages rapidement, en raison de sa combustion;

- Par ailleurs, à la découpe, si celle-ci est faite sans lame chauffante, la « frigolite », s'éparpille dans l'environnement et le pollue significativement;
- Considérant que pour une épaisseur moindre, 13cm, en en fonction du λ, la laine de verre peut atteindre jusqu'à R 4,3m²K/W, ce qui permettrai d'alléger l'ensemble du complexe afin de pouvoir être repris et soutenu par une cornière et désolidarisé du domaine public, tel qu'imposé par le service Technique de la Voirie pour garantir des interventions futures au niveau de l'espace public;
- Dans une autre mesure, le polyuréthane, permet également une épaisseur de matériaux moindre pour un niveau d'isolation équivalent et comporte moins d'impacts négatifs en matière environnementale;
- Il y a lieu de revoir la proposition et démontrer l'absolue nécessité de déroger à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et/ou s'ancrer dans le domaine public, et ce uniquement dans l'éventualité d'une réelle perte de performances énergétiques pour l'ensemble de l'immeuble;

- <u>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</u> :
  - Au niveau de la façade arrière, deux éléments sont à considérer, d'une part la mise en conformité de la prolongation de l'annexe au rez-de-chaussée, jusqu'à la mitoyenneté de droite, réalisée antérieurement au 1er janvier 2000 et d'autre part les dépassements de plus de 3m, par rapport au bien mitoyen de droite, induits par l'isolation de cette façade, et ce sur l'ensemble des niveaux;
  - L'extension de l'annexe, est clairement visible dès 1996 sur les photographies aériennes historiques du site Bruciel, et n'ayant induit aucune dérogation au Règlement de la Bâtisse de 1975, étant d'une profondeur totale inférieure au ¾ de la parcelle et inférieure à 20m, et, en soi, aurait pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330, §3 du CoBAT;
  - Bien que l'isolation de la façade arrière, aggrave une situation de dépassement, visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, due à cette infraction et qu'elle augmente davantage le dépassement supérieure à 3m du bien mitoyen de droite, la demande est acceptable;
  - En effet, contrairement à la façade avant, les façades arrières des biens environnants, ne comportent aucune cohérence d'alignement;
  - D'autant plus, que le complexe d'isolation en façade arrière avec une finition en enduit, n'induit un dépassement que de 15,5cm en plus des 1,5m existants, au rez-de-chaussée, et en plus des 4,47m aux étages, ces quinze centimètres ne peuvent aggraver davantage une situation préexistante d'enclavement, pour l'aile gauche de l'immeuble formant l'angle et au regard de l'orientation Nord-Ouest, très légèrement en terme d'ombrage en toute fin de journée en été;

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

- Limiter, l'épaisseur totale de l'isolation et de la briquette à un maximum de 14cm et désolidariser le complexe du trottoir ;
- Maintenir la tonalité existante ou similaire, davantage intégrée dans le contexte des façades existantes, pour la brique restituée en façade avant;
- Conserver une teinte blanche pour l'ensemble des menuiseries en façade avant;
- Restituer une corniche en bois blanc en débord dans l'esprit de la corniche existante;
- Supprimer l'allège du châssis du rez-de-chaussée en façade arrière en vue d'augmenter l'éclairement dans le séjour;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que des teintes des châssis de la façade avant et de modifications non structurelles sur une baies où le châssis est remplacé, de matériaux et détails techniques d'isolants;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la superficie nette éclairante est supprimée, et en ce que les impacts au niveau de l'espace public doivent être limités, tant au niveau de rupture d'alignement et d'emprise non autorisée sur le domaine public qu'au niveau des teintes proposées;
- de supprimer une dérogation de la demande de permis d'urbanisme, en ce que la surface nette éclairante doit être garantie dans un local habitable;

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'indicer 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 règlement régional d'urbanisme, article 10 du titre II 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 19/03/2025
objet n° 10

Dossier 16-47574-2024 - Enquête n° 027/25
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1140
Objet : renouveler le permis 43891, dont le délai est dépassé afin de maintenir un écran digital de communication d'un visuel réduit de 8m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47574-2024 introduite en date du 28/05/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler le permis 43891, dont le délai est dépassé afin de maintenir un écran digital de communication d'un visuel réduit de 8m² sur le bien sis chaussée d'Alsemberg 1138 - 1140;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, espace structurant;
Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :
Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité INTERDITE;
Considérant que la demande est régie par l'article 4 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme concernant l'interdiction de la publicité;

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 règlementation 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 VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité :
  - non-respect de l'article n°4 - interdiction de la publicité qui prescrit "La publicité est interdite, dans la zone interdite", en ce que le Règlement Régional d'Urbanisme ne prévoit pas d'exception pour ce type de panneaux publicitaires;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/02/2025 au 17/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Impact visuel négatif au niveau d'un carrefour déjà en manque d'harmonie;*
- *Défigure le quartier et devrait prendre exemple sur la belle réalisation du panneaux chaussée d'Alsemberg et Groote Baan à Alsemberg;*
- *Autres attentes pour le réaménagement de ce carrefour;*
- *Demande de supprimer ce panneau publicitaire, avec à l'appui sondage de 8 personnes, défavorables à 87,5% sur le maintien du panneau, considérant que les 50% d'information d'utilité publique et le mode écologique donnent les sentiments suivants :*
  - *Pas de bénéfices aux riverains de ce qui est affiché;*
  - *Suffisamment d'autres accès à ces informations, via les journaux, internet;*
  - *Omniprésence de la publicité, pollution visuelle et impact écologique;*
  - *Besoin de revoir la convivialité de ce carrefour, sans publicité;*
  - *Source de danger pour la circulation dense et accidentogène;*
- *D'autres questions se posent également :*
  - *Est-ce vraiment écologique ?*
  - *Gâchis d'énergie et de matières premières;*
  - *Pollutiooon visuelle et consommation inutile des ressources énergétiques;*
  - *Nécessité de réaménager le carrefour;*
  - *Manque de convivialité;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/05/2024 : dépôt de la demande;
26/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
22/11/2024 : réception des compléments;
28/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
03/02/2025 au 17/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
05/03/2025 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis;
19/03/2025 : séance à huis-clos 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 en pleine mutation en raison des modifications du bâti et des affectations des parcelles face à celles de la demande, bordant l'axe structurant, visible depuis la parcelle de la demande : les parcelles faces à la demande ont fait l'objet de projets récents sous forme résultante d'un grand ensemble bâti légèrement en retrait par rapport à l'axe structurant, avec voirie piétonne en intérieur d'îlot, comprenant à la fois de nombreux logements, une maison de repos, une crèche et des commerces;
- Dans ce quartier, le carrefour dit « du Bourdon » comprend le croisement de 5 voiries, dont l'un des angles est occupé par la parcelle sur laquelle porte la demande, soit celle cadastrée division 4, Section F, n°48D;
- Cette parcelle fait l'angle entre la rue du Bourdon et l'axe structurant de la chaussée d'Alsemberg et est bordée par un pignon en attente de la maison 1138 chaussée d'Alsemberg et la clôture de la haie du jardin de la maison n°1149 rue du Bourdon;
- Le pignon d'attente en question résulte de la démolition du n°1136, afin d'aménager le carrefour;
- Cette zone comprend des armoires techniques et un petit aménagement paysager;
- Le dernier permis d'urbanisme en vigueur, n° 16-43891-2018 était valide jusqu'au 29/05/2024;

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

- Le renouvellement du panneau publicitaire avec une réduction à 8m²;

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

- Le panneau est installé sur un mur mitoyen, appartenant à la Commune d'Uccle, qui a établi une convention de mise à disposition d'un emplacement publicitaire et signé par les parties en date du 17 mars 2014 dont les articles ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité : non-respect de l'article n°4 - interdiction de la publicité qui prescrit "La publicité est interdite, dans la zone interdite", en ce que le Règlement Régional d'Urbanisme ne prévoit pas d'exception pour ce type de panneaux publicitaires :
    - Le dernier permis d'urbanisme avait considéré la zone de publicité, en zone générale;
    - Considérant l'évolution des zones de publicité, suivant l'évolution de la ville, cette zone est devenue une zone interdite au niveau du carrefour et de plusieurs rues environnantes;
    - Considérant l'article 4 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, indiquant que la publicité est interdite dans cette zone et considérant que les exceptions ne portent que sur les publicités entièrement évènementielles et sur les bâches de chantier, ce qui n'est pas le cas du panneau publicitaire de la présente demande, la demande ne peut être acceptée et le panneau doit être retiré considérant que le délai de validité a expiré;
    - Le maintien d'un panneau publicitaire en zone interdite, est susceptible de créer un danger pour les usagers, du carrefour et des voiries y débouchant, qu'ils soient automobilistes, cyclistes ou piétons ;

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.