Séance du 21 mai 2025 / Zitting van 21 mei 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10866-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1363
(Exploitation d'un supermaché)

2) 095/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.917-2025
Situation : Chaussée d'Alsemberg 563
(Isoler les façades et toiture (hors façade chaussée d'Alsemberg), rénover des balcons et des garde-corps des terrasses)

3) 094/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.993-2025
Situation : Chaussée de Drogenbos 122
(Démolir et construire une extension au rez-de-chaussée d'un logement en duplex)

4) 092/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.000-2025
Situation : Rue Vanderkindere 342
(Mettre en conformité la suppression d'un espace commercial au profit de l'extension du logement du rez-de-chaussée, et l'extension du volume du séjour afin d'y aménager un espace de rangement)

5) 093/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.887-2024
Situation : Rue Roberts Jones 73
(Mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale, isoler complètement l'habitation, réaménager son intérieur, remplacer les toitures à versants par des toitures plates et modifier sa typologie architecturale)

6) 091/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.871-2024
Situation : Avenue de la Ferme Rose 7
(Mettre en conformité le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC (teinte alu naturel) au rez-de-chaussée gauche d'un immeuble affecté en bureau)

7) 065/25 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-47.930-2025 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10888-2024 (art.177)
Situation : Chaussée de Neerstalle 388-392
(Rénover un immeuble de 311 logements sociaux, construire un immeuble de 10 logements sociaux, construire un équipement regroupant une bibliothèque, un atelier vélos et le P.C.S. Merlo)

8) 088/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.987-2025
Situation : Avenue Blücher 175
(Mettre en conformité une piscine et une cabane de jardin et aménager un nouveau portail d'entrée sur une parcelle accueillant une maison unifamiliale)

9) 087/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.865-2024
Situation : rue Pierre de Puysselaer 63
(Construire une maison mitoyenne unifamiliale)

10) 084/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.804-2024
Situation : Avenue de Boetendael 51-53
(Mettre en conformité le rassemblement de deux logements A2 et K2 du bloc B au rez-de-chaussée (travaux réalisés avant 1989 selon acte) et la mise en conformité de l'installation d'un cabinet médical au sein du logement (travaux réalisés en 2011))

11) 089/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.927-2025
Situation : Chaussée d'Alsemberg 914-916-918
(Modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, démolir partiellement une annexe arrière, rehausser un volume au 1er étage arrière et mettre en conformité la façade à rue d'un ensemble inscrit à l'inventaire légal)

12) 086/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47950-2025
Situation : Rue Vanderkindere 194
(Réaménager la surface commerciale et diviser le logement existant aux étages en deux duplex (création d'un nouvel accès distincts aux logements depuis l'espace public))

13) 090/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.217-2023 (art.126/1)
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1049
(Mettre en conformité la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante), rehausser ce volume (64 cm) et modifier la configuration intérieure des 2 logements existants (situés dans le bâtiment principal à front de voirie))

14) 096/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.376-2023 (art.126/1)
Situation : Rue Geleytsbeek 40A
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale, construire une piscine de 41m² (hors margelles et terrasse) et abattre 1 arbre)

Avis reportés de la CC du 14/05/2025 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :
15) 079/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47925-2025
Situation : Rue du Melkriek 94
(Mettre en conformité le nombre et la répartition des logements au sein d'un immeuble à appartements (15 au lieu de 10), la profondeur de la rampe de garage (à droite de l'immeuble, sur toute la profondeur de la parcelle) et l'installation d'une sortie d'évacuation de gaz brûlés (en façade à rue au rez-de-chaussée))

16) 071/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47292-2023 (art.126/1)
Situation : Avenue de la Chênaie 163
(Démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol)

- Fin de séance/Einde zitting

Le dossier de la demande de permis d'urbanisme n°16-47-877-2025 situé Avenue de Floréal 69 est postposé à la Commission de concertation du 04 juin 2025.

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n° PE-10866-2024

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10866-2024
Situation	Chaussée de Waterloo 1363
Demandeur	Monsieur Rudy DELOOSE - DELHAIZE LE LION/DE LEEUW S.A.
Objet	Exploitation d'un supermarché
P.R.A.S.	espaces structurants, points de variation de mixité, liserés de noyau commercial, zones d'habitation à prédominance résidentielle
Enquête publique	Du 07/04/2025 au 06/05/2025 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique :
- 2 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'un supermarché ;
Considérant qu'il y a eu 2 courriers de réclamations/remarques durant l'enquête publique ;
Considérant que les horaires d'exploitation du supermarché sont les suivants : du lundi au samedi de 8h à 20h sauf le vendredi jusqu'à 21h.
Considérant que les horaires de livraison du supermarché sont les suivants : toute la semaine de 6h à 22h.
Considérant que les livraisons du supermarché se font à l'intérieur du supermarché, via le quai de déchargement côté Chaussée de Waterloo (porte sectionnelle à côté de l'entrée du parking), ce qui contribue à réduire les nuisances sonores liées aux livraisons ;
Considérant que les mesures complémentaires suivantes peuvent être appliquées afin de minimiser les nuisances sonores liées aux livraisons du magasin pour les riverains :
- Utiliser du matériel de manutention garantissant le respect d'un niveau sonore maximal de 60 dB(A) à 7,5 mètres en condition réelle de déchargement, ce matériel est maintenu en bon état. Cette obligation peut être garantie par la certification PIEK ou toute certification équivalente en termes de résultats (ex : documents du fabriquant)
- Le revêtement sur lequel les manœuvres de déchargement et de manutention ont lieu est lisse et maintenu en bon état. Par revêtement lisse, on entend un asphalte ou un béton lissé (anti-crissement pour pneus)
- Afficher, à l'entrée de l'accès, une adresse email ou un numéro de téléphone d'une personne de contact permettant la réception des éventuelles plaintes émises par le voisinage et assurant le suivi de celles-ci.
- Aucun arrêt de camions hors de la zone de livraison (transition uniquement autorisée) ;
- Transmettre une procédure de livraison à chaque livreur et veille à ce qu'elle soit respectée. La procédure de livraison comporte les schémas des voies d'accès et mentionne, notamment, les points suivants :
  - l'interdiction de crier.
  - l'interdiction de klaxonner.
  - l'obligation de couper la radio du véhicule.
  - l'obligation de couper le signal de recul du véhicule.
  - l'obligation de couper le moteur du véhicule dès son arrêt.

Considérant que, concernant la ventilation mécanique du parking, le dossier indique que le système de ventilation est (temporairement) hors service ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer une ventilation du parking d'une efficacité telle que l'atmosphère ne puisse jamais y devenir toxique ou explosive ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de mettre en place/respecter les conditions complémentaires relatives aux livraisons du magasin.
- de remettre en fonction la ventilation mécanique existante du parking (conformément aux conditions reprises dans la *Sous-section 4.5.1. - Ventilation mécanique* de l'AGRBC du 21/02/2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings*)*

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°02

Dossier 16-47917-2025 - Enquête n°095/25
Situation : Chaussée d'Alsemberg 563
Objet : isoler les façades et toiture (hors façade chaussée d'Alsemberg), rénover des balcons et des garde-corps des terrasses

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47917-2025 introduite, en date du 06/01/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades et toiture (hors façade chaussée d'Alsemberg), rénover des balcons et des garde-corps des terrasses sur le bien sis Chaussée d'Alsemberg 563 ;

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

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°4 – profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n°10 – éléments en saillie sur une façade à l'alignement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 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 :

06/01/2025 : dépôt de la demande;
18/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
24/02/2025: réception des compléments;
10/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;
21/05/2025 : report d'avis de la Commission de concertation pour - motif;

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 14/04/2025, et émis le 20/05/2025 :

  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 10 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade (12 centimètres maximum sur 2,5

mètres depuis le sol), 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.
Contacts commune :
Service Voirie / section alignements : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.
Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.
Quant à la demande :
La demande porte sur la pose d'un complexe d'isolant + enduit sur une épaisseur de 16 cm en emprise sur le domaine public de la rue du Fossé, qui longe la façade nord de l'immeuble. Ce passage public est répertorié sous le numéro 85 et le nom Zeven Bundersweg à l'Atlas des Communications Vicinales du 14 décembre 1850.
La largeur du chemin passerait de 1,6 m à 1,54 m après pose de l'isolant, sans compter que ce précédent pourrait alors être invoqué par le propriétaire du n° 561 pour à son tour isoler sa façade latérale et réduire le passage public à une valeur finale de seulement 1,38 m.
Considérant la faible largeur disponible pour le passage du public, il est indispensable de garantir la mobilité en conservant un tant soit peu de praticabilité sur ce chemin. Il est donc demandé de renoncer à l'isolation extérieure sur les 2,5 premiers mètres au-dessus du sol au profit d'une isolation par l'intérieur.
L'isolation des étages par l'extérieur peut cependant être autorisée.
Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Câblages / luminaires / caténaires fixés sur les façades
Principes généraux :
Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.
Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.
Contacts :
Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.
Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.
Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 16/05/2025 :

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

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

Nichoirs rouges-queues :

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

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

Nichoirs hirondelles

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protègera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.*
- *ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.*

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.

- *HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.*
- *ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir.*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble, située chaussée d'Alsemberg 563 – 1180 Uccle, fut érigée au début du 20e siècle ;
- Il a fait l'objet de plusieurs transformations comprenant un rehaussement du corps principal du bâtiment en 1928 et la construction d'un étage supplémentaire sur l'annexe en 1930 ;
- Enfin, l'administration a octroyé un permis d'urbanisme fin 2021 concernant le changement d'affectation du rez-de- jardin de l'immeuble d'atelier vers logement (ref :16-45331-2020). Les travaux se sont achevés fin 2023 ;
- La façade principale de l'immeuble a conservé ses caractéristiques patrimoniales d'origine. Les menuiseries extérieures ont été maintenues en bois mais les photos jointes au dossier laissent apparaitre des différences de teintes du bois naturel ;
- Il se compose d'un rez-de-chaussée, trois étages et un niveau de cave (rez-de-jardin côté Tillens). L'emprise du volume construit recouvre la quasi-totalité de la parcelle, hormis une cour rouverte lors du permis pour le rez-de- jardin. Il présente une façade large et haute (corniche située à 15m du niveau de la rue) sur la chaussée d'Alsemberg. À l'arrière se trouve une extension imposante en R+3 sur la moitié de la largeur de la parcelle côté nord. La façade nord est bordée par la rue du fossé, petite ruelle étroite d'environ 1.3m de large ;
- Hormis les travaux au rez-de-jardin (avec isolation de la façade arrière, modifications/création d'ouvertures), et le remplacement de châssis par quelques propriétaires, l'immeuble n'a connu aucune intervention notable ni amélioration thermique de son enveloppe. Hormis la façade à rue enduite et les balcons du bâtiment principal, aucune façade ne présente de finition (enduit/bardage). Notamment, l'extension imposante de 3 niveaux située à l'arrière, et le grand mur aveugle exposé nord, dont les maçonneries sont exposées aux conditions extérieures impliquent de multiple problème d'inconfort thermique et d'humidité ;
- La copropriété a donc décidé de procéder à l'isolation complète du bâtiment, façade et toiture, excepté la façade principale, moins urgente, dont les travaux sont différés le temps de reconstituer le fond commun ;

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

- La demande de permis d'urbanisme se limite exclusivement aux travaux de façade et toiture. Aucune intervention intérieure n'est prévue. Les plans se limitent donc à la demande et ne reprennent pas les aménagements intérieurs. De même, le remplacement des châssis (à charge de chaque copropriétaire) n'est pas inclus si ce n'est le châssis de la façade rue du fossé.
- L'ensemble des travaux comprend :
  - L'isolation extérieure des façades du bâtiment (hormis la façade principale chaussée d'Alsemberg) : une couche d'isolation de 16cm en EPS avec crépis de teinte blanche. Une différence de teinte légère est prévue au niveau des rez-de-chaussée et rez-de-jardin, avec un enduit crème, afin de créer un effet de « socle » discret et de casser l'effet de bloc. Concernant le mur mitoyen avec le 565, un accord a été demandé au propriétaire voisin ;
  - L'isolation extérieure des toitures : Celle-ci est prévue avec une épaisseur de 18cm de PUR sous une étanchéité ;
  - La rénovation des balcons : Le projet profite de la rénovation nécessaire des balcons (problème d'étanchéité, traitement des béton) pour en modifier les garde-corps : les garde-corps maçonnés sont démolis et remplacés par des garde-corps en acier laqué à hauteur conforme. Cette

modification permet un gain notable de lumière, de largeur utile des balcons et d'aération. En revanche, les murets existants des terrasses du rez-de-chaussée et 1er étage sont maintenus (espaces plus grands, mitoyenneté) et simplement rehaussés conformément à la règlementation ;

- La réalisation d'une « verrière » : Sur la terrasse actuelle du 1er étage, l'appentis existant en situation de fait sera remplacé par une verrière composée d'un toit en pente et d'une partie opaline côté n°565. Elle sera composée de profils métal noirs et fins type atelier. Dans le prolongement des bacs seront placés afin de garantir l'intimité des vis-à-vis avec le bien voisin n°565 (sur +/- 3m) ;
- Diverses sorties murales sont préexistantes sur la façade rue du Fossé, en hauteur. Celle-ci seront maintenue et seront complétées par de nouvelles sorties de ventilation, nécessaire suite à l'isolation et l'étanchéification du bâtiment, afin de garantir un renouvellement de l'air intérieur des logements ;

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

- Le projet tend à inscrire l'immeuble de logements multiples dans les objectifs de développement durable, en améliorant notamment ses performances énergétiques ;
- Le projet tend à harmoniser et améliorer l'équilibre de l'ensemble des façades hormis du côté de la chaussée d'Alsemberg, ce qui peut s'entendre vu les enjeux urbanistiques et économiques ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
  - Dérogation à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) :
    - La construction dépasse dans la situation de droit de plus de 3m l'unique mitoyen situé au n° 565. Du fait de l'isolation des façades, la profondeur augmente donc de 16cm, ce qui est négligeable et donc envisageable au regard du contexte bâti ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - La construction dépasse dans la situation de droit l'unique mitoyen situé au n° 565 ;
    - L'isolation des toitures nécessite l'adaptation des rives dû à la surépaisseur. Celles-ci sont donc rehaussées (15cm de remontée conformément aux règles de la construction), ce qui implique une surélévation de 30cm des rives comparativement à la situation existante. Côté chaussée d'Alsemberg, l'acrotère est placé légèrement en retrait du bord de la corniche (+/-25cm) afin de ne pas perturber la lecture de la façade à rue ;
    - Au regard du respect des perspectives urbaines de la chaussée, cette dérogation peut s'envisager telle que proposée ;
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) :
    - Concernant l'isolation du mur nord rue du Fossé, sur les 2,5 premiers mètres : Un avis préalable avait été demandé au service technique de la voirie en septembre 2022. Il soulignait l'étroitesse de la ruelle et émettait un avis défavorable à toute surépaisseur de la façade sur le 2,5 premier mètre. Cependant, lors de d'une seconde réunion avec le service de l'urbanisme en 2024, la mise en œuvre d'une isolation sur les 2,5m, même réduite, paraissait quand même envisageable, relativement à l'arrêté gouvernemental concernant les dispenses de permis du 18/11/2008, chapitre VII, Art.21/2. Le projet propose donc de maintenir la solution idéale, soit une isolation de 16cm, avec enduit sur isolant. L'isolation implique une dérogation en rapport avec l'article 10, pour les raisons suivantes:
    - La rue du Fossé est une ruelle piétonne peu fréquentée. L'empiètement est notable (+/-10%), mais n'empêche pas le passage piéton et les croisements ponctuels. En compensation, le crépi de teinte clair apportera de la lumière à la ruelle publique;
    - Il s'agit du mur nord, donc le plus froid et le plus soumis à l'humidité. Le logement du rez-de-jardin arrière profite moins de l'ensoleillement et la proximité du sol augmente l'humidité. L'isolation de cette partie est donc déterminante pour la qualité et le confort thermique de ce logement ;
    - Considérant cependant les principes généraux adoptés par le Collège au regard de la problématique de la pose d'un complexe d'isolation en façade à l'alignement ;
    - Cependant le projet engendre également des dérogations quant au positionnement des équipements techniques en débord ce qui ne peut se concevoir dans le cadre de la rénovation énergétique de l'ensemble de m'immeuble, accentuée par l'étroitesse de la rue du Fossé le long de laquelle ces évacuations débouchent ;

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

- Proposer l'isolation de la façade latérale par l'intérieur au niveau du rez-de-chaussée afin de ne pas empiéter sur le domaine public ;
- Revoir les installations techniques de l'immeuble afin de ne pas faire déboucher les évacuations techniques de long de la façade latérale ni au droit de la façade principale ;
- Répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement en ce qui concerne la pose de nichoirs ;
- Harmoniser la teinte des menuiseries extérieures en bois naturel de la façade principale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation énergétique de l'immeuble peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que l'intégrité de l'espace public sera préservé ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le prescrit de l'article 10 du Titre I du RRU sera respecté ;

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, articles n°4 et n°6 du Titre I – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°03

Dossier 16-47993-2025 - Enquête n° 094/25
Situation : Chaussée de Drogenbos 122
Objet : démolir et construire une extension au rez-de-chaussée d'un logement en duplex

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47993-2025 introduite, en date du 12/02/2025 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et construire une extension au rez-de-chaussée d'un logement en duplex sur le bien sis Chaussée de Drogenbos 122 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, point de variation de mixité, 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°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que l'annexe dépasse de plus de 3 m le voisin le moins profond;
  - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "Toiture d'une construction mitoyenne", en ce que l'annexe dépasse la hauteur de la construction la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 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 :
12/02/2025 : dépôt de la demande;
20/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
20/03/2025: réception des compléments;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;
CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES
Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/04/2025 et émis le 13/05/2025 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 se caractérise par un habitat en ordre semi-continu et continu, formé de maisons unifamiliales et de nombreux immeubles de rapport et appartements ;
- Dans ce quartier, la chaussée de Drogenbos présente ainsi un habitat très varié, notamment en termes de gabarit, d'esthétique et d'époque de construction des immeubles ;
- L'immeuble n°122, sur lequel porte la demande :
  - est implanté à l'alignement, orienté au Nord à front de la rue et au Sud du côté du jardin ;
  - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-9754-1922 pour un immeuble mixte de commerce avec logement attenant au rez-de-chaussée et comportant 2 logements aux étages, de gabarit R+2 et toiture, chaque niveau présentant une grande hauteur ;

- présente une façade avant caractéristique de l'époque, avec des jeux de briques et des châssis à la nomenclature très soignée, notamment en ce qui concerne le rez-de-chaussée. La façade présente une infraction urbanistique en ce que les menuiseries du rez-de-chaussée et du 1er étage ont été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. La situation de droit de la façade avant remonte au permis n°16-9754--1922;
- a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-19591-1957 pour l'ajout d'une véranda en façade arrière et de locaux de rangement le long de la mitoyenneté gauche de la parcelle ;
- a fait dernièrement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU n° 16-43871-2018) pour la mise en conformité du changement d'affectation d'un commerce en logement au rez-de-chaussée avec création d'un duplex avec le 1er étage ;
- dispose d'un jardin d'une grande profondeur ;

- La maison de gauche (n°120) présente un gabarit nettement moindre que celui de la maison sur laquelle porte la demande, soit R+1 et toiture ; construite à la même époque que l'immeuble sur lequel porte la demande, elle présente une esthétique similaire ;
- La maison de droite (n°124), d'une époque plus récente, présente également un gabarit moindre que celui de la maison sur laquelle porte la demande, soit R+1+toiture de type « Mansart »

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

- La démolition des annexes arrières et la construction d'une nouvelle annexe de 18 m² en façade arrière d'une longueur de 6 m du côté du mitoyen avec le voisin n°124 et de 2,60 m du côté du mitoyen avec le voisin n° 120;
- La construction d'un espace rangement le long du mitoyen avec le voisin n°120 ;
- Le prolongement des murs mitoyens ;
- L'aménagement d'une terrasse de 24 m²
- La mise en conformité du changement des menuiseries du rez-de-chaussée et du 1er étage en façade avant ;
- L'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une contenance de 5000 l et d'un système d'épandage souterrain ;

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

- Le programme de l'immeuble est inchangé ;
- Le gabarit de l'immeuble inchangé;
- L'implantation de l'immeuble est modifiée par la suppression des annexes existantes et la construction d'une nouvelle annexe et d'un local rangement ;
- La typologie de la façade avant est modifiée par la division des impostes des menuiseries au niveau du rez-de-chaussée et du 1er étage, par le changement de portes d'entrée et la pose de lames d'air visibles;

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

- Considérant que les annexes présentent un état de délabrement,
- Considérant que ces annexes constituent une véranda et une buanderie ;
- Considérant que le jardin est orienté au sud et que cela induit une surchauffe au niveau de la véranda ;
- Considérant que la morphologie de la parcelle est atypique en ce que le jardin se positionne de manière oblique ce qui ne permet pas au séjour de s'ouvrir directement sur le jardin ;
- Considérant que la nouvelle extension permet de créer une véritable extension pour le séjour plus pérenne et s'ouvrant davantage sur le jardin ;
- Considérant que cette nouvelle extension induit un prolongement des murs mitoyens ;
- Considérant que du côté du voisin n° 124, le prolongement de ce mur est plus important mais ce prolongement est la conséquence du positionnement oblique de la limite mitoyenne ;
- Considérant que bien que cette prolongation est en dérogation au RRU, l'impact d'ombrage est limité en raison de l'orientation sud du jardin ;
- Considérant que du côté du voisin n°120, l'extension de l'annexe (séjour) s'effectue dans l'emprise du mur mitoyen existant ce qui ne génère pas d'impact supplémentaire ;
- Considérant que l'annexe est prévue avec un bardage ajouré en bois brûlé ce qui s'inscrit dans le caractère paysagé du jardin ;
- Considérant que le projet prévoit une toiture végétale pour l'extension ce qui réduit la surchauffe de cet espace et ce qui est cohérent par rapport au jardin ;
- Considérant, que la prolongation du mur mitoyen avec ce voisin pérennise une situation d'époque remontant à la situation de droit et qui n'a pas soulevé de problème de voisinage;

- Considérant que l'aménagement d'une terrasse et de ce local le long de ce mitoyen implique une prolongation de ce mur de 4,30 m ce qui génère un mur d'une longueur totale de 10 m ;
- Considérant que cette longueur de mur génère un impact d'ombrage, cette situation remonte à 1957 ;
- Considérant que la modification des menuiseries en façade avant n'ont pas porté atteinte à la typologie de cette façade sauf en ce qui concerne le 1er étage ;
- Considérant que l'installation de lames d'aération visibles au niveau des châssis du 1er étage nuit à la typologie de la façade ;
- Considérant que le dessin de la situation existante de fait ne correspond pas aux photos fournies dans le dossier ;
- Considérant que le dessin de la façade avant projetée supprime ces lames d'aération ce qui est judicieux ;
- Considérant que ces lames d'aération doivent être supprimées lors du remplacement des châssis ;
- Considérant que système de gestion des eaux de pluie est qualitatif ;

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 la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Compte tenu de l'orientation sud du jardin, la prolongation du mur mitoyen avec le voisin n°124 génère peu d'impact tandis que du côté du voisin n°120, l'impact est plus significatif ;
  - Au regard de la morphologie de la parcelle, la prolongation du mur mitoyen avec le voisin n°124 se justifie pour l'augmentation du confort des espaces de vie du duplex ;
  - De plus, du côté du voisin n°120, cette prolongation induite par l'aménagement d'une terrasse et d'un local rangement se repose sur la longueur du mur mitoyen remontant à la situation de droit et qui n'a jamais généré de problèmes de voisinage;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 ;

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°04

Dossier 16-48000-2025 - Enquête n°092/25
Situation : Rue Vanderkindere 342
Objet : mettre en conformité la suppression d'un espace commercial au profit de l'extension du logement du rez-de-chaussée, et l'extension du volume du séjour afin d'y aménager un espace de rangement

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48000-2025 introduite, en date du 21/02/2025 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la suppression d'un espace commercial au profit de l'extension du logement du rez-de-chaussée, et l'extension du volume du séjour afin d'y aménager un espace de rangement sur le bien sis Rue Vanderkindere 342 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, zone d'habitation;

<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>

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 :

<u>motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :</u>

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

<u>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</u> :

- 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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (aménagement de la zone de jardin)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'occupante d'un logement situé au n° 342 rue Vanderkindere fait les observations suivantes :*
  - *Elle exprime une opposition ferme à toute régularisation implicite du volume du pigeonnier en tant que surface habitable, telle que laissée entendre dans le dossier actuellement soumis à enquête publique ;*
  - *Cette régularisation lui paraît problématique tant sur le fond que sur la forme. Elle pourrait altérer l'équilibre architectural du bâtiment, créer un précédent indésirable en matière de densification verticale, et générer un impact non négligeable sur le cadre de vie des riverains (vis-à-vis, ensoleillement, perception du bâti) ;*
  - *Elle souhaite que cette réserve ferme soit clairement prise en compte dans l'analyse du dossier ;*
  - *La demande de permis d'urbanisme actuellement soumise à enquête publique lui semble incomplète, dans la mesure où elle ne mentionne pas explicitement le volume du pigeonnier, comme si sa régularisation allait de soi. Or, selon les plans fournis, la hauteur sous plafond du pigeonnier est actuellement de 1,80 m, ce qui est inférieur aux 2,20 m requis par le Règlement régional d'urbanisme (RRU) pour qu'un espace soit considéré comme non habitable. En réalité, pour qu'un tel volume puisse être affecté à l'habitation, une hauteur sous plafond de 2,5 m est exigée, à laquelle s'ajoute une marge de 30 cm pour la toiture, ce qui impliquerait un rehaussement de 90 cm supplémentaires dans le cadre d'une rénovation conforme au RRU. Un tel rehaussement obstruerait significativement la vue depuis la pièce principale de son logement, qui donne actuellement sur les jardins voisins et les arbres. Cette vue constitue un atout essentiel de son appartement. Elle se questionne donc sur la possibilité de régulariser le volume du pigeonnier tel qu'existant, d'autant plus qu'il est érigé en matériaux sommaires et ne présente aucun recul vis-à-vis du mur mitoyen du 342A, rue Vanderkindere, ni de rehausse du mur mitoyen concerné.*
  - *À son sens, la régularisation demandée pour le rez-de-chaussée devrait inclure des conditions explicites relatives à la volumétrie du pigeonnier, en conformité avec les prescriptions du RRU ;*
  - *Elle souhaite que la question de la régularité de ce volume soit traitée de manière explicite et transparente dans le cadre d'une concertation, afin d'assurer un traitement équitable et respectueux des règles en vigueur ;*

- *Par ailleurs, elle a relevé plusieurs incohérences dans les données du cadre IV du formulaire « Demande-Permis-Urbanisme – annexe 1 PU_0421_FORM_U1180_fr-Cvdk ». Si la superficie totale du terrain est bien de 225 m², les valeurs mentionnées aux rubriques suivantes semblent incorrectes ou contradictoires :*
  - *Superficie totale de plancher de tous les niveaux hors-sol (existant et projeté) ;*
  - *Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain (existant) ;*
  - *Superficie totale des constructions, cumulée à celle de toutes les surfaces imperméables égouttées (voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, etc.).*
- *Des divergences apparaissent également entre les données figurant à la section « B. Transformation, extension ou reconstruction partielle » et celles du cadre IV du même formulaire.*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE

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

- Dérogation au Titre II du RRU :
  - Article 8 – WC
  - Article 10 – éclairement naturel

Considérant que 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 :

21/02/2025 : dépôt de la demande;
07/04/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/04/2025 ;
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 principalement commercial et les étages des constructions sont affectées au logement ;
- Les intérieurs d'ilots comportent, pour certaines parcelles, des constructions annexes et dépendantes de ces commerces ;
- La parcelle, sur laquelle porte la demande, est bâtie en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Mac Arthur à l'Ouest et la rue Edith Cavell à l'Est ;
- L'immeuble de logements multiples est une construction issue du début des années 1930 ;
  - Permis d'urbanisme 16-5499-1930 visant des dépendances;
  - Permis d'urbanisme 16-9743-1936 visant la construction d'une maison;
  - Permis d'urbanisme 16-38512-2008 visant la reconstruction et l'agrandissement d'une annexe située sur la toiture plate de l'appartement du rez-de-chaussée et changement d'affectation par la suppression du commerce – dossier laissé sans suite ;
- La parcelle, entièrement minéralisée, comporte un bâtiment principal à front de rue affecté au logement aux étages, et un petit commerce au rez ;
- L'arrière bâtiment, s'étendant jusqu'aux limites parcellaires est à l'usage d'un logement unifamilial ;
- Immeuble d'appartement de style Art Déco, construit après 1935, entre mitoyens, à toiture plate, divisé en copropriété ;
- Le terrain est plat et est entièrement occupé par les constructions et les aménagements extérieurs (cour pavée) ;
- Situation de droit :
  - L'appartement du rez-de-chaussée comprend une pièce à usage commercial à front de rue et 2 chambres de part et d'autre d'une pièce de vie, toutes les 3 donnant sur la cour. Un wc est également intégré au logement. Une cave indépendante du logement est accessible par la cour ;
  - Le logement n'est accessible que par le magasin ou la cour ;
  - Le fond de la parcelle est occupé par une remise à usage d'entrepôt ;
- Situation de fait :
  - Un sas d'entrée, couvert par une verrière, a été construit à la sortie du bâtiment, reliant le couloir des communs, la cave-chaufferie du logement et la porte d'entrée du logement. Cette verrière apparait sur la photo Bruciel de 1996 ;

- Le séjour est aménagé dans l'ancienne remise, en fond de parcelle, éclairé entre autres par une grande coupole rectangulaire, visible sur la photo Bruciel de 1996 ;
- La remise est surmontée d'un volume bas de plafond (« pigeonnier »), utilisé à l'origine comme atelier, construit en structure bois habillée de panneaux recouvert de roofing peint et recouverte d'une toiture en panneaux ondulés en PVC. Ce pigeonnier apparait également sur la photo Bruciel de 1996 ;
- Une des chambres a été aménagée en grande salle de bain ;
- La pièce à front de rue est aménagée en deuxième chambre pour le logement ;

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

- La mise en conformité des modifications volumétriques, de façades, et organisationnelles apportées au niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Le commerce, assez petit et sans zone de stockage, est supprimé pour y aménager une 2ème chambre de grande superficie (pratiquement 26m²) pour le logement inférieur et conservant un accès autonome sur la rue ;
- La baie de la remise, partiellement refermée par le propriétaire précédent (démolition du trumeau et de l'allège de fenêtre), est rétablie dans ses dimensions et un grand châssis coulissant y est placé ;
- L'allège de la baie de la salle de bain est démolie pour aménager un accès depuis le sas d'entrée ;
- La porte de garage existante est assez lourde à manipuler et son mode d'ouverture (divisée en 3 parties qui coulissent latéralement) ne peut plus être motorisé. Elle est remplacée par une porte basculante, à l'identique ;

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

- Le projet propose l'agrandissement du logement du rez-de-chaussée au détriment notamment de l'espace commercial à front de rue ;
- Le projet propose d'aménager un espace de rangement pour l'espace de vie au sein d'un volume vétuste à mettre en conformité en fond de parcelle ;
- L'espace commercial et de stockage d'origine a été, au fil du temps réduit au profit d'un logement s'étendant sur toute la profondeur de la parcelle (intégration de la remise arrière) ;
- Les aménagements paysagers de la parcelle sont peu intégrés à la démarche globale ;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - le projet supprime un commerce alors que le bien est situé le long d'un liseré commercial au PRAS, ce qui n'est pas à favoriser d'autant plus que le quartier Cavell est en plein essor à ce niveau ;
  - les aménagements proposés n'améliorent pas fondamentalement les qualités d'habitabilité du logement aménagé à partir de 1996 mais présentant des dérogations à la règlementation urbanistique de l'époque en matière d'apport d'éclairement naturel notamment (situation améliorée suite à des travaux soumis à permis d'urbanisme et réalisés sans autorisation préalable). A ce titre la nouvelle chambre est disproportionnée et orientée le long de la rue, et elle souffre d'un important déficit d'apport d'éclairement naturel. Une grande salle-de-bains est aménagée dans l'ancienne réserve du commerce (actuellement chambre), et les espaces de vie résiduels sont peu généreux. L'ensemble du logement présente peu de fluidité d'usage ;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - le projet s'inscrit globalement dans les gabarits existants, mais propose néanmoins une densification bâtie peu adéquate au regard des spécificités des lieux et notamment de la promiscuité des logements à rue (maintien du volume du pigeonnier et création du sas d'accès) ;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - le projet déminéralise très peu la parcelle, et les aménagements sont de l'ordre d'espaces résiduels peu propices à un développement harmonieux de la végétation au cœur de cet ilot ;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - l'immeuble dispose d'un garage privatif pour une voiture mais ne propose pas un espace de rangement pour vélos afin de favoriser les modes actifs de déplacement pour l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - la demande est muette quant à l'intégration de la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la mise en conformité de la construction du volume de toiture du pigeonnier intervient en fond de parcelle. Il ne favorise pas le bon aménagement du logement en lui offrant un espace de rangement alors que celui-ci pourrait aisément se trouver vers l'avant de l'immeuble ;
  - il aurait été plus opportun d'offrir une double hauteur libre pour l'espace de vie ;
  - l'intervention proposée impacte l'intimité des logements environnants ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - le projet ne favorise pas le développement paysager de la zone non-bâtie ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Vu ce qui précède, le projet ne s'inscrit pas dans les objectifs de la prescription qui visent à améliorer les qualités paysagères et bâties des intérieurs d'ilot ;

Considérant qu'au regard des différentes dérogations au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- Article 8 – WC :
  - Le WC existant peu spacieux est annexé au logement alors que ses dimensions pourraient convenir pour le commerce à maintenir ;
- Article 10 – éclairement naturel :
  - Vu les proportions de la nouvelle chambre à coucher à rue, et la volonté de maintenir la façade principale en l'état, cet espace souffre d'un déficit important d'apport d'éclairement naturel (2,69m² de surface nette éclairante pour une superficie de chambre de près de 26m², soit une proportion de 1/10e au lieu de 1/5e) ;

Il serait dès lors plus approprié de maintenir le commerce, sa réserve et son WC attenant, et limiter l'usage du logement aux espaces arrières ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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.

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°05

Dossier 16-47887-2024 - Enquête n°093/25
Situation : Rue Roberts Jones 73
Objet : mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale, isoler complètement l'habitation, réaménager son intérieur, remplacer les toitures à versants par des toitures plates et modifier sa typologie architecturale

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47887-2024 introduite, en date du 13/12/2024 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension arrière d'une maison unifamiliale, isoler complètement l'habitation, réaménager son intérieur, remplacer les toitures à versants par des toitures plates et modifier sa typologie architecturale sur le bien sis Rue Roberts Jones 73 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'habitation;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2 "Quartier Brugmann" approuvé par arrêté royal du 1967-07-26 et y déroge ;
<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>
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 :
<u>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</u> :
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° VI F qui prescrit " Toitures ", en ce que le projet ne prévoit pas de toitures à versants;
  - non-respect de l'article X. c) "Clôture " en ce que la clôture dépasse la hauteur de 50 cm (1,90 m) ;
  - non-respect de l'article X. A) "Destination "en ce qu'une pompe à chaleur est installée en zone de recul ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce qu'une pompe à chaleur est installée en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
- *la façade nord rehaussée de 2 m présente un impact sur le voisin immédiat ;*
- *cette rehausse induit un effet d'écrasement et une perte d'ensoleillement due à son orientation;*
- *il est demandé de réduire la hauteur de 2 m ou de modifier la toiture à versants en toiture plate ;*
- *la totalité des habitations de la rue Robert Jones présente une toiture en pentes ;*

<u>DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION</u>
Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;
<u>Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :</u>
13/12/2024 : dépôt de la demande;
12/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
13/03/2025: réception des compléments;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;
<u>MOTIVATION DE L'ACTE</u>

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 en ordre ouvert d'un côté de la rue et semi-ouvert de l'autre côté;
- Le tronçon de la rue Robert Jones le long duquel se situe la demande se présente comme une voirie locale en cul-de-sac aux zones de recul densément végétalisées sur le côté impair;
- La parcelle sur laquelle porte la demande participe à cette perspective paysagère et comporte une zone de recul, des zones de retrait latéral, un jardin et une habitation ;
- La zone de recul se compose d'un talus, d'une allée carrossable en pente et d'un chemin latéral,
- Les zones de retrait latéral sont essentiellement végétalisées ;
- La zone de jardin se compose d'une piscine avec couverture rétractable. Celle-ci est en infraction urbanistique mais une demande de permis d'urbanisme est en cours d'instruction (PU n°16-47689-2024) ;
- la maison n°73 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale implantée en ordre ouvert. Elle présente un gabarit Rez+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en enduit jaune, de châssis noirs, de volets noirs, d'une toiture à versants en ardoises grises et de lucarnes. La maison a subi plusieurs modifications sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
  - Une extension a été construite là où une terrasse était prévue dans le permis de 1961 (PU n°16-22266-1961). Cette extension accueille l'extension du séjour ;
  - L'aménagement d'une terrasse avec garde-corps sur cette extension ;
  - La modification des dimensions des baies et des châssis notamment la suppression des croisillons ;
  - la suppression de volets en façade avant et la suppression d'une baie en façade avant;
- La maison de droite (n°71) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Elle se compose d'un parement en briques blanches, de châssis blancs, de volets blancs et d'une toiture en ardoises grises;
- La maison de gauche (n°77) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en enduit sur isolant de ton blanc, d'un soubassement en pierre naturelle de ton gris, de châssis en aluminium de ton noir et d'une toiture à versants en ardoises naturelles ;

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

- La mise en conformité de l'extension arrière;
- L'isolation complète de l'habitation ;
- Le remplacement des toitures à versants par des toitures plates couvertes en partie par des panneaux photovoltaïques (toiture végétale ???) ;
- La suppression de la terrasse du 1er étage et son remplacement par une toiture végétale ;
- La modification intérieure des espaces de vie : agrandissement de la chambre arrière, modification de l'escalier, construction de gaines techniques et suppression de 2 chambres;
- La démolition de la cheminée et la construction d'une nouvelle cheminée ;
- La modification de la typologie architecturale par la mise en place de châssis en aluminium de ton gris anthracite, d'une porte de garage en aluminium de ton gris anthracite et d'un parement en brique de ton greige,
- L'installation d'un portail coulissant de ton gris anthracite d'une hauteur d'1,90 m ;
- L'installation d'une pompe à chaleur en zone de recul ;

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

- Le programme est modifié par la suppression de 2 chambres et leur remplacement par 2 bureaux et l'aménagement d'un salon supplémentaire;
- Le gabarit de la maison est rehaussé d'environ 2,80 m;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la modification des baies, des châssis, du parement de façade et de la toiture;
- Les abords sont modifiés par la modification de la largeur de l'accès carrossable, par l'implantation d'une pompe à chaleur en zone de recul et par l'implantation d'une clôture à l'alignement ;

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

- Considérant que la maison présente plusieurs infractions urbanistiques,
- Considérant que, toutefois, la maison a maintenu une typologie qui s'inscrit dans celle des constructions voisines en situation existante de fait ;
- Considérant que l'extension arrière qui a remplacé la terrasse arrière ne porte pas préjudice au fonctionnement interne des espaces de vie,

- Considérant que cette extension a augmenté le confort des espaces de vie ;
- Considérant, également, que l'extension se situe en façade arrière, qu'elle n'a pas d'impact sur l'espace public mais que son impact est limité sur les voisins ;
- Considérant que cette extension est acceptable ;
- Considérant que l'aménagement des espaces de vie répond aux normes minimales d'habitabilité ;
- Considérant que le projet supprime une terrasse infractionnelle au 1 er étage et aménage une toiture végétale en lieu et place de cette terrasse ce qui est judicieux ;
- Considérant que l'aménagement de toitures plates a induit une rehausse conséquente de hauteurs des façades ;
- Considérant qu'en situation existante la hauteur de façade la plus haute est de 4,60 m et qu'en situation projetée, cette hauteur de façade atteint 7,42 m ce qui représente une augmentation d'environ 2,80 m ;
- Considérant que la maison s'implante au sud par rapport à l'habitation n°71 et au nord par rapport à l'habitation 77 ;
- Considérant que cette rehausse a peu d'impact sur le voisin de gauche (n°77) mais qu'elle génère un impact sur le voisin de droite (n°71) ;
- Considérant que l'ensemble des constructions de ce tronçon de rue et présentant la même implantation se compose de toitures à versants ;
- Considérant que la mise en place de toitures plates rompt à cette harmonie et génère un impact visuel et d'ombrage plus marqué ;
- Considérant, également, que ces toitures plates portent atteintes aux objectifs du PPAS ;
- Considérant, dès lors, que la construction de toitures plates n'est pas acceptable ;
- Considérant que l'isolation complète de l'habitation répond aux objectifs de développement durable ;
- Considérant que l'installation de panneaux photovoltaïque s'inscrit dans ce même objectif ;
- Considérant que le remplacement de l'enduit jaune par de la brique de parement de ton greige est davantage en adéquation avec le caractère pittoresque de ce quartier et plus pérenne ;
- Considérant, toutefois, que la suppression des volets et des croisillons sur les châssis ainsi que la modification des dimensions des baies banalisent l'architecture de cette habitation et rompt avec le caractère pittoresque de la majeure partie des constructions de la rue ;
- Considérant que l'utilisation de châssis et portes en aluminium s'envisage dans la mesure où un permis d'urbanisme délivré en 2016 a autorisé l'utilisation de châssis en aluminium de ton noir pour le voisin n°77 ;
- Considérant que l'expression architecturale de cette habitation telle que proposée n'est pas acceptable ;
- Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue en zone de recul ce qui ne répond pas aux objectifs du RRU et du PPAS ;
- Considérant que cette pompe à chaleur n'est pas acceptable à cet endroit ;
- Considérant que l'installation d'un portail à l'alignement s'envisage mais qu'une hauteur d'1,90 m participe à refermer de manière visuelle la parcelle sur la rue ce que le PPAS tend à empêcher ;
- Considérant qu'une telle hauteur est excessive et nuit à l'ouverture des perspectives de la rue Robert Jones ;
- Considérant que la demande n'indique aucune information quant à la gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de :
  - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
    - non-respect de l'article n° VI F qui prescrit " Toitures ", en ce que le projet ne prévoit pas de toitures à versants.
      - La suppression des toitures à versants tend à:
        - rompre avec l'aspect pittoresque des constructions de la rue ;
        - augmenter l'impact visuel et d'ombrage par rapport à la rue et par rapport au voisin n°71 en raison de son orientation ;
      - la dérogation à cet article n'est pas acceptable ;
    - non-respect de l'article X. c) "Clôture " en ce que la clôture dépasse la hauteur de 50 cm (1,90m).
      - Une telle hauteur participe à refermer les perspectives de la rue Robert Jones et à rompre la perméabilité visuelle entre l'espace public et l'espace privé ce qui augmente le sentiment d'insécurité sur la rue ;

        - Cette hauteur n'est pas acceptable ;
- Articles 126§11,2 et 126§11 du CoBAT Dérogation au RRU et à un PPAS :
    - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU "Aménagement et entretien des zones de recul" et de l'article X. A) du PPAS "Destination ", en ce qu'une pompe à chaleur est installée en zone de recul :
        - L'implantation d'une pompe à chaleur nuit aux perspectives paysagères de zone de recul,
        - Elle n'est pas acceptable à cet endroit ;

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

- Prévoir des toitures à versants et réduire les hauteurs de façades ;
- Modifier la typologie des baies en s'inspirant de celles des constructions voisines ;
- Réduire la hauteur de la clôture à 1,60m de telle sorte à permettre une perméabilité visuelle ;
- Supprimer la pompe à chaleur en zone de recul,
- Etudier la possibilité de gestion des eaux de pluies sur la parcelle de telle manière à ne pas avoir de rejet à l'égout;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de la maison est envisageable ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la typologie de la toiture et des façades, et la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les toitures plates et la pompe à chaleur ne sont pas acceptables ;

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

<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;

Avis FAVORABLE <u>unanime et conditionnel</u> de la Commission de concertation émis <u>en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué</u>, 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°X. C) 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 21/05/2025
Objet n°06

Dossier 16-47871-2024 - Enquête n°091/25
Situation : Avenue de la Ferme Rose 6
Objet : mettre en conformité le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC (teinte alu naturel) au rez-de-chaussée gauche d'un immeuble affecté en bureau

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47871-2024 introduite, en date du 02/12/2024 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC (teinte alu naturel) au rez-de-chaussée gauche d'un immeuble affecté en bureau sur le bien sis Avenue de la Ferme Rose 6 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de parcs, zone d'habitation;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2B - Quartier Brugmann - approuvé par Arrêté Royal en date du 26/07/1967 (zone résidentielle immeubles à appartements 4 à 6 étages), et y déroge ;
Vu que le bien est situé au sein du Parc Brugmann, site inscrit à l'inventaire légal du Patrimoine en date du 22/09/1995 ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - article D-1 (matériaux de façades) – « toutes les façades seront exécutées dans une unité de matériaux » ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'ACP s'oppose à la mise en conformité des menuiseries en PVC car elles sont en opposition avec le règlement de copropriété et rompent l'harmonie de l'ensemble ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;
Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés ;

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

02/12/2024 : dépôt de la demande;
16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
13/02/2025: réception des compléments;
31/03/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet ;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : 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 :

- L'immeuble de logements multiples est une construction datant de la fin des années 1960, et implantée dans le Parc Brugmann, site repris à l'inventaire du Patrimoine ;
- L'immeuble a conservé la plupart de ses qualités architecturales d'origine ;

- Les menuiseries extérieures sont en aluminium de teinte naturelle, ce qui confère à l'immeuble une belle cohérence architecturale ;
- L'unité de bureaux visée par la demande est située au rez-de-chaussée gauche de l'immeuble ;

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

- La mise en conformité des menuiseries extérieures de l'unité de bureaux par des châssis en PVC de teinte semblable à l'existant ;

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

- Le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis plus performants tend à améliorer les performances énergétiques de l'unité de bureaux ;
- Les nouvelles menuiseries respectent les divisions des châssis d'origine ;
- L'emploi du PVC n'est pas une démarche à soutenir, car il constitue un matériau peu durable et donc en rupture avec les objectifs de la démarche poursuivie ;
- Le remplacement ponctuel des menuiseries est visible depuis l'espace public et tend à rompre l'harmonie architecturale de l'immeuble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - L'emploi du PVC rompt avec l'harmonie de l'ensemble de l'immeuble ;
  - Le prescrit du PPAS se veut assez précis quant au respect de l'harmonie des matériaux de façades de ces immeubles ;
  - Le remplacement aléatoire des menuiseries extérieures de cet immeuble n'est pas à encourager ;
  - De plus, ce remplacement ne respecte pas le règlement de copropriété ;

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

Considérant, vu ce qui précède, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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 21/05/2025
Objet n°07

Dossier mixte PU16-47930-2025 et PE-10888-2024 - Enquête n°065/25 - Article 177/1
Situation : Chaussée de Neerstalle 388 - 392
Objet : Rénover un immeuble de 311 logements sociaux, construire un immeuble de 10 logements sociaux, construire un équipement regroupant une bibliothèque, un atelier vélos et le P.C.S. Merlo

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47930-2025 introduite, en date du 17/04/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un immeuble de 311 logements sociaux, construire un immeuble de 10 logements sociaux, construire un équipement regroupant une bibliothèque, un atelier vélos et le P.C.S. Merlo sur le bien sis Chaussée de Neerstalle 388 - 392 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espaces structurants, zones d'habitation;
Considérant que la parcelle se situe dans une zone de revitalisation urbaine 2020 ;
Considérant que la parcelle concernée par la demande se situe à cheval sur les communes d'Uccle et de Forest, le long de la Chaussée de Neerstalle ;

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°0.5 – Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²
- application de la prescription générale n°0.12 – Modification totale ou partielle d'un logement en ZH

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° 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n°5 – Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n° 6 – Toiture d'une construction mitoyenne ;
  - non-respect de l'article n° 6 – Eléments techniques

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- application de l'article 176/1 - MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme;
- demande soumise à rapport d'incidences : article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°20. (Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²), n°26 (Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc… comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) et n°32 (Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur);
- application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;

Dérogation au Titre VIII du RRU ne nécessitant ni enquête publique ni CC :

- Art 6 – Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/04/2025 au 06/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé tant sur la commune d'Uccle que sur la commune de Forest, enquête pendant laquelle 2 réclamations ont été émises à savoir 2 lettres personnelles ;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :
Réclamation plutôt positive saluant la rénovation des logements mais questions à propos de :

- *Planning du chantier ?*
- *Relogement des trois familles perdant leur logement pendant les travaux ?*
- *Les équipements seront-ils accessibles aux riverains ?*
- *Prévoir plus de vélos-cargos et s'assurer des bonnes dimensions des locaux vélos ;*
- *L'atelier vélo fera-t-il de l'ombre aux vélocistes du quartier ?*
- *Quid de la communauté d'énergie ? Revente d'électricité aux riverains ?*
- *Gestion des eaux pluviales : pourquoi ne pas orienter les trop-plein d'eaux pluviales dans le Geleytsbeek ? Ajouter des noues ?*
- *Quid de la pollution au cuivre et au zinc ?*
- *Compost de quartier possible ?*
- *Réduire la hauteur du nouveau bâtiment côté Merlo afin de limiter les problèmes de mitoyenneté, d'ombre et de désagrément dans le jardin du voisin ?*

Réclamation relative aux nuisances provoquées par la construction des 10 logements côté Merlo pour le voisin mitoyen : opposition complète à la construction de ce volume pour les raisons suivantes :

- *Perte d'ensoleillement ;*
- *Vis-à-vis direct sur le jardin ;*
- *Perte d'intimité importante ;*
- *Rupture brutale dans le gabarit de la rue ;*
- *Nuisances sonores potentielles liées à la proximité immédiate des nouvelles habitations ;*
- *Les dérogations ne sont pas acceptables ;*
- *Aucune étude d'impact n'est fournie :*
  - *aucune modélisation d'ombre portée permettant de mesurer objectivement la perte d'ensoleillement dans le jardin voisin ;*
  - *aucune analyse de la perte d'intimité, pourtant manifeste compte tenu du vis-à-vis direct avec les nouvelles habitations ;*
  - *aucune précision technique sur l'isolation acoustique ou thermique du mur mitoyen, ni sur les dispositifs concrets pour en limiter les nuisances ;*
  - *aucune reconnaissance de la valeur paysagère des arbres abattus, ni d'engagement fort sur le maintien d'espaces verts qualitatifs.*
- *Pas assez de précision sur le chantier ;*
- *RI traité de façon trop succincte et pas en lien avec la réalité des habitants du quartier ;*
- *Pourquoi ne pas avoir suivi l'alternative proposée par le RI : construire un nouvel étage sur la barre existante ?*
- *Abattage d'arbres pour le chantier regrettable ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/04/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU et de BE ;
20/12/2024: accusé de réception d'un dossier incomplet pour le PE;
14/01/2025: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;
- SIBELGA;
- ACCESS AND GO;
- BMA;
- Services communaux ;

07/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : 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 émis le « 13/05/2025 » favorable;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le « 08/05/2025 » :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est demandé de référencer le niveau 0.00 du bâtiment à construire à front de la rue du Merlo par rapport au seuil du n° 4.

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

Augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;

Le test de percolation doit être positif ;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, …, de manière à prévenir tout risque de détérioration.
Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entrainent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démoussage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :
Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.
Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m² : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Quant à la présente demande :
La proposition est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.
Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement
Principes généraux :
Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (Merlo) et le géomètre de Bruxelles-Mobilité (Neerstalle).
Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal et le géomètre de Bruxelles-Mobilité au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.
Contacts :
Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.
Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – tél. 02/204.21.32, jismaili@sprb.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public
Principes généraux :
Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir au droit de sa propriété et de le reconstruire à ses frais.
Configuration :
Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc…) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.
Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons…).
Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation dans le trottoir ; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 centimètres par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.
Revêtement :
Sauf accord express d'un contrôleur du service de la Voirie, la configuration d'origine du trottoir sera conservée : en règle générale, les parties accessibles uniquement aux piétons doivent être revêtues de dalles 30x30x6 cm sur fondation en sable stabilisé et les accès carrossables de pavés en béton 22x11x8 cm sur fondation en béton maigre. Si le trottoir est déjà revêtu de pavés en béton 20x20x8 cm, ce pavage sera réutilisé indistinctement pour les parties piétonnes et carrossables.
Bordures de type IC2 le long des parties piétonnes, de type I8 avec éléments de transition devant les parties carrossables ; les bordures en pierre bleue doivent être conservées.
Voirie régionale : la configuration sera conforme aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité.
Travaux à réaliser :

Enlèvement du revêtement existant et de la fondation, réalignement et remise à niveau des bordures (à réparer à la résine époxy ou à remplacer si besoin), réalisation d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, repose du revêtement d'origine ou d'un nouveau revêtement. Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.
Déplacement des arbres et du mobilier pour autant que cela soit autorisé par le permis.

Contacts :
Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels.
Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Contrôle d'implantation
Principes généraux :
Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation
Principes généraux :
Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie.
Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert…) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.
Contact : reservationdestationnement@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier
Principes généraux :
Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
Les traversées de trottoir par des câbles et conduites seront de préférence exécutées en hauteur. A défaut, les câbles et conduites seront placés dans des passe-câbles en plastique de section trapézoïdale équipés de marquages obliques jaune-noir.
Toute traversée de chaussée, que ce soit au sol ou en hauteur, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation domaniale auprès du cabinet du Bourgmestre.
La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.
Contact : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité émis le 15/05/2025 :
  - *La réutilisation des matériaux présents sur place ;*
  - *Le plan paysager de qualité ;*
  - *L'excellente gestion des pluies du nouveau bâtiment et de l'arrière du bâti existant ;*
  - *La pose de nichoirs prévu dans le projet ;*
  - *La transformation de la toiture en toiture stockante ;*
  - *La pose de panneaux solaires ;*

Et de façon générale une amélioration globale du site autant au niveau humain qu'au niveau environnemental
<u>Avis favorable</u>
même si le service environnement est déçu que le prestataire n'ai pas amélioré l'usage de l'eau de pluie dans le bâti existant et qu'une grande partie des eaux de pluies finissent à l'égout alors que le site est dans un fond de vallée régulièrement terrain d'inondations

<u>Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir</u> :

- l'avis de Bruxelles-Environnement émis le 16/05/2025 ;
- l'avis de SIBELGA sollicité et émis en date du 14/01/2025 ;
- l'avis d'ACCESS AND GO sollicité et émis en date du 05/03/2025 favorable sous conditions ;
- l'avis de BMA Bouwmeester Maître Architecte du 26/04/2024 dont la conclusion est la suivante :

> *CONCLUSION*
> *De manière générale, le projet est très qualitatif et les interventions prévues permettent d'améliorer l'habitabilité des logements et des espaces communs dans les bâtiments existants. La plupart des remarques émises lors des réunions de projet ont été prises en compte et le projet a évolué de façon positive.*
> *Cependant, comme mentionnés ci-dessus, nous estimons que certains éléments d'ordre subordonné pourraient encore être améliorés (notamment pour le nouveau bâtiment de logements) en vue d'avoir un projet plus qualitatif.*

Vu l'avis du SIAMU sollicité et émis le 25/03/2025 (réf : CP.1982.2292/19) favorable sous conditions ;

Considérant l'avis de la Commission de Concertation sur le projet en environnement :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;
- Considérant que le projet se situe également en partie d'une zone de développement du réseau écologique bruxellois et qu'il s'agit, dans ce cas-ci, de zone de valeur biologique qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;
- Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone D de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique significative ;
- Considérant la densité existante du site en termes de logement et de surfaces imperméables ;
- Considérant que le projet prévoit une densification supplémentaire de la parcelle, ce qui peut porter préjudice au rôle de liaison du site dans le réseau écologique ;

BRUITS

- Considérant l'environnement sonore bruyant. Indicateur LDEN de 60-65 dB(A) pour la source trafic routier selon le cadastre du bruit des transports de Bruxelles Environnement ;
- Considérant l'étude acoustique d'isolation des façades réalisée par le bureau D2S ;
- Considérant que le projet est de nature à augmenter l'isolation acoustique des façades de l'immeuble existant ;
- Considérant la proximité des immeubles de logements entourant le terrain de sport réhabilité ;

PERMIS D'ENVIRONNEMENT

- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement pour des rénovations lourdes sur un bâtiment existant et la construction de nouveaux bâtiments ;
- Considérant que les installations classées concernées par la demande sont des chaudières (rubrique 40-B), un parking couvert (rubrique 68-B), une pompe à chaleur (rubrique 132-B) et des bassins d'orage (rubrique 179) ;
- Considérant que le parking est composé de 127 emplacements voitures et motos ;
- Considérant que parmi ces 127 emplacements, seuls 60 sont actuellement loués ;
- Considérant l'objectif de la Région de Bruxelles-Capitale de reporter le stationnement en voirie dans des parkings hors voirie ;
- Considérant que l'entrée du parking se fait actuellement par la Chaussée de Neerstalle ;
- Considérant que le projet prévoit de condamner cette entrée et d'en prévoir une nouvelle sur la rue Jean d'Osta ;
- Considérant que la rue Jean d'Osta est la seule voirie qui dessert un quartier de maisons unifamiliales et qu'elle n'a pas été dimensionnée pour accueillir un charroi supplémentaire de maximum 127 véhicules ;
- Considérant que la zone d'attente prévue au droit de cette nouvelle entrée est minime ;
- Considérant que l'argumentation en faveur de ce déplacement fournie par le demandeur est seulement d'ordre esthétique ;
- Considérant que le déplacement de cette entrée induit donc un impact non négligeable en terme de mobilité dans la rue Jean d'Osta ;
- Considérant que le projet comprend un programme de 318 logements pour un total de 580 chambres ;
- Considérant que des locaux vélos sont aménagés pour les résidents du site et leurs visiteurs ;
- Considérant que le local vélos pour les résidents a une superficie de 268 m² pour un total de 158 emplacements ;
- Considérant que ce local ne permet pas de respecter la recommandation du Vademecum Vélos, à savoir une superficie de 2 m² par vélo classique ;
- Considérant que le demandeur estime que le nombre d'emplacements vélos prévu pour les résidents est suffisant au vu des besoins ;
- Considérant que le demandeur propose d'augmenter dans les prochaines années la capacité du local vélo afin de répondre aux besoins évolutifs ;

- Considérant que parmi ces 158 emplacements, 3 emplacements sont prévus pour les vélos cargo ;
- Considérant que la « Stratégie de stationnement des vélos cargo en Région de Bruxelles-Capitale » préconise que 10 % des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et / ou dédiés aux vélos cargo dans les projets résidentiels ;
- Considérant que le local vélos pour les visiteurs des résidents aura une capacité de 26 emplacements pour une superficie de 54 m² ;
- Considérant que les besoins en terme d'emplacements vélos pour ces visiteurs n'ont pas été évalués ;
- Considérant que le projet prévoit 15 arceaux au niveau du parvis côté Chaussée de Neerstalle ;
- Considérant que ces emplacements vélos sont à disposition des visiteurs et des employés des équipements ;
- Considérant que les besoins en terme d'emplacements vélos pour les visiteurs et les employés des équipements n'ont pas été évalués ;
- Considérant que les emplacements pour les employés sont considérés comme du stationnement longue durée et qu'il y a lieu dès lors de couvrir et de sécuriser ces emplacements ;
- Considérant que le projet prévoit de conserver les 3 bassins d'orage existants sur le site ;
- Considérant que ces bassins d'orage ont des volumes nominaux de 48 m³, 44 m³ et 32,4 m³ ;
- Considérant que le projet prévoit en terme de gestion des eaux de pluie des aménagements de type noues, massifs drainants, toitures stockantes et structures alvéolaires ultra-légères (SAUL) ;
- Considérant que les SAUL sont des aménagements d'infiltration non durables qui se colmatent rapidement ;
- Considérant que l'enquête publique a été réalisée sur les communes d'Uccle et de Forest ;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune réaction lors de l'enquête publique réalisée sur la commune de Forest ;
- Considérant qu'il y a eu deux réactions lors de l'enquête publique réalisée sur la commune d'Uccle.

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION

- Garantir le rôle de liaison du réseau écologique du site principalement à l'arrière du bâtiment afin de favoriser le déplacement des espèces dans l'axe Nord-Sud ;
- Veiller à planter des espèces respectant une proportion de minimum 80 % d'espèces indigènes et maximum 20 % d'espèces exotiques non invasives pour toutes les strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) et de prévoir des plantes d'ombre à l'arrière de l'immeuble ;
- Utiliser des revêtements chimiquement neutres comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave pour les sentiers et la mobilité douce ;
- Dès le début du chantier, en cas de découverte, notamment dans les bâtiments, d'animaux protégés (ex: chauve-souris, rapaces, ..) impactés par les travaux ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE (Bruxelles Environnement, par téléphone au 02/563 41 97).
  Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu pour la faune sauvage. Les nids des espèces protégées sont également protégés.
- Mettre en œuvre les recommandations du bureau acoustique afin de respecter les critères d'isolation des façades de la norme NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation (2022/07) pour l'immeuble rénové et le nouvel immeuble ;
- Mettre en œuvre les recommandations du bureau acoustique afin de respecter les critères « bruit aériens » et « bruit d'impact » de la norme NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation (2022/07) pour le nouvel immeuble ;
- Les goals et les éventuels grillages autours du terrain de sports, intègreront un système d'absorption des chocs des balles afin de l'imiter le bruit des impacts ;
- Envisager l'ouverture du parking voitures à d'autres utilisateurs que les riverains du site ou reconvertir certains emplacements voitures en zone de parking pour vélos ;
- Ne pas déplacer l'entrée du parking au niveau de la rue Jean d'Osta ;
- Prévoir un local vélos pour les résidents d'une superficie tendant vers 2 m² par vélo classique ;
- Augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les résidents au fur et à mesure de l'augmentation des besoins;
- Prévoir un nombre d'emplacements vélos cargo tendant vers 10 % des emplacements vélos totaux ;
- Évaluer les besoins en emplacements vélos pour les visiteurs des résidents et de prévoir un nombre d'emplacements répondant à ces besoins ;
- Évaluer les besoins en emplacements vélos pour les visiteurs et les employés des équipements et de prévoir un nombre d'emplacements répondant à ces besoins ;
- Prévoir un local vélos couvert et sécurisé pour les employés des équipements ;
- Prévoir des aménagements durables de gestion intégrée des eaux de pluie pour un volume en eau répondant au minimum aux résultats des calculateurs Parcelle de Bruxelles Environnement.

Considérant l'avis de la Commission de Concertation sur le projet en urbanisme :

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que, sis au 388-390 Chaussée de Neerstalle à Uccle, sur une parcelle située au croisement avec la rue du Merlo, l'immeuble d'habitation le Merlo a été construit dans les années 1980 ; qu'il est situé en fond de vallée, dans un environnement parcouru de cours d'eau à ciel ouvert jusqu'au début du XXè siècle ; que

l'emplacement était occupé jusque la fin des années 1970 par une ancienne brasserie, actionnée par un moulin à eau et une malterie ;

- Considérant qu'à cet endroit de la chaussée de Neerstalle, le tissu urbain est assez hétéroclite :
  - Chaussée de Neerstalle : des habitations mitoyennes et des petits immeubles de rapport, avec régulièrement des dents creuses. Quelques petits commerces. (R+2+T) ;
  - Chaussée de Neerstalle - en face du site : Des ateliers ou petites industries et un grand complexe sportif (Uccle Sports) ;
  - A l'arrière du Merlo, deux grands immeubles à appartements (type «barre» R+10) ;
  - Rue du Merlo, il s'agit de maisons bel étage (R+2+T ou R+3+T). Un petit immeuble de bureaux à l'angle Merlo-Neerstalle. Une petite maison isolée est mitoyenne au terrain.;
- Considérant que c'est dans cet environnement contrasté que s'inscrit le Merlo, une grand barre résidentielle de 135m de long et de 8 étages ;
- Considérant que cet immeuble est implanté en surélévation par rapport à la chaussée de Neerstalle avec sa dalle de parking aujourd'hui habillée d'un talus planté ;
- Considérant que cet ensemble résidentiel de 311 appartements marque le paysage par son gabarit dominant mais s'intègre difficilement au niveau du quartier, puisque situé en surplomb de la chaussée, sur un talus imposant ;
- Considérant qu'à l'arrière, à niveau avec la rue du Merlo, l'ensemble se prolonge d'un parc en pente descendante vers les logements, à la lisière arborée et majoritairement composé d'espaces en pelouse, de cheminements, de quelques éléments de mobilier et d'un grand terrain de sport clôturé ; que le volume de la barre résidentielle provoque une importante ombre portée sur le jardin ;
- Considérant que l'accès aux halls des logements se fait sur le niveau de la dalle (le "rez habité"), soit plus de 3m en surplomb de la chaussée par un espace en belvédère plein ouest au-dessus de la chaussée de Neerstalle, peu occupé ou posant des problèmes de contrôle social ; que les logements en rez-de-dalle et rez-de-jardin sont tous pourvus d'un jardin privatif clôturé par de grandes haies de thuyas ;
- Qu'orientés Est-Ouest, les logements généralement mono-orientés bénéficient d'un bon éclairement côté chaussée ;
- Considérant que le projet prend place sur un terrain d'une superficie de 13455m², pour une moyenne de 160m (nord-sud) par 85m (est-ouest) ; que le terrain est plat dans sa longueur et en déclivité de +/-4m dans sa largeur ;
- Considérant que le bâtiment Merlo existant est bâti au centre du terrain ; qu'il a été construit en deux phases au début des années 1980 ;
- Considérant qu'il s'agit d'un immeuble regroupant 311 logements sociaux, construit en R+8 ; qu'un étage semi-enterré accueille le parking ; que ce niveau forme une sorte de socle et apparaît en façade chaussée de Neerstalle ;
- Considérant que l'accès aux halls d'entrée se fait donc à un niveau supérieur de cette chaussée ; qu'ils sont accessibles de plain-pied par la rue du Merlo ;
- Considérant que le bâtiment est desservi par trois distributions verticales comprenant chacune un escalier et deux ascenseurs ;
- Que le bâtiment n'a jamais fait l'objet de rénovation globale depuis sa construction.
- Considérant que l'immeuble est très facilement accessible en transport en commun (Métro ligne 4, tram ligne 82, Bus 48, 50, 74, 75, Noctis N12) ; que la chaussée de Neerstalle est en cours de réaménagement ;

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

- Considérant que ce bâtiment de logements sociaux vieillissant doit aujourd'hui être rénové pour répondre aux législations en vigueur en termes de performances énergétiques et environnementales ;
- Considérant que le projet de rénovation du Merlo propose des améliorations ciblées en terme d'intégration au contexte, d'habitabilité des logements, de performances techniques et une amélioration globale de l'écriture architecturale actuelle ; que le projet adopte une position mesurée quant à la densification du site en ajoutant un équipement local dans un volume bas construit à front de la chaussée de Neerstalle qui vient redessiner le socle du parking existant et un petit bâtiment de 10 logements neufs, bâti en mitoyenneté sur la rue du Merlo ;
- Que l'un des enjeux important du projet consiste en la nécessité de maintenir le bâtiment habité pendant les travaux et par son état sanitaire général satisfaisant ;
- Considérant donc que le projet fait éclore une série de petits sujets, traités avec attention pour offrir aux habitants et riverains une amélioration globale de leur cadre de vie ;
- Que l'objectif de la proposition est d'intégrer le Merlo aux dynamiques urbaines environnantes ; qu'à cette fin, un projet paysager sur l'entièreté du site est mis en place ; qu'il favorise les continuités d'espaces publics, permet un désenclavement des logements, aménage les toitures de l'équipement, recrée une placette publique sur la chaussée de Neerstalle et intensifie la biodiversité du site en général ;
- Qu'en ce qui concerne les espaces ouverts extérieurs, l'analyse de la situation existante permet de déterminer les enjeux suivants :
  - L'articulation entre les espaces extérieurs et la chaussée de Neerstalle s'avère complexe en termes de topographie, le bâtiment bénéficie d'un rapport en surplomb de la rue, ce qui le préserve des nuisances possibles liées aux flux et dégage des vues dès les premiers niveaux, mais qui le coupe aussi fortement de son rapport à la ville et pose de forts enjeux d'accessibilité ;

- Le site présente actuellement deux visages relativement contrastés entre le côté chaussée de Neerstalle et le jardin arrière, comme deux mondes -l'un plus urbain, l'autre plus arboré, voire boisé- qui communiquent difficilement et de manière entravée par de nombreux dispositifs de gestion de la pente ;
- Les abords du bâtiment d'habitation se divisent en plusieurs sous-espaces avec différentes fonctions utiles (bancs, balustrades, stade, espaces arborés…) qui posent des enjeux d'appropriation et de cohabitation. Par ailleurs, les traces sur le sol faites par l'usage et le temps sont la marque visible d'une mauvaise adaptation des cheminements par rapport aux flux ;
- Les séparations entre les espaces publics et privés sont marquées par de nombreux éléments de barrières, grilles, et murs liés aux accès et à la pente, ce qui ne permet pas actuellement de ménager une couture douce et intégrée entre les abords résidentiels privés, la chaussée de Neerstalle et les rues environnantes ;

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

- <u>Considérant qu'en termes de programme,</u>

  le projet prévoit :

  1. La rénovation de l'immeuble du Merlo :
     - Création d'un nouvel accès véhicules au parking + Installation de bornes de recharge dans le parking (10 unités) + Adaptation de la ventilation du parking + Modification du compartimentage ;
     - Réaménagement des jardins ;
     - Installation de nouveaux balcons : les balcons existants sont remplacés pour agrandir leur surface ;
     - Isolation et rénovation des façades : les façades sont réisolées tout en conservant le bardage existant qui sera démonté, nettoyé et remis en place dans une approche circulaire ; de plus, les châssis non-étanches et en mauvais état sont remplacés et sont associés à un système de ventilation C+ ;
     - Isolation et rénovation de la toiture : la toiture rénovée et isolée en 2005 avec 10 cm de PIR est réisolée afin de satisfaire aux critères actuels et de répondre au défauts constatés en matière d'étanchéité ;
     - Isolation de la dalle entre le parking et le rez-de-chaussée des logements ;
     - Réaménagement des trois halls d'entrée (rendus traversants) par la suppression de trois logements 2 chambres ;
     - Création de locaux pour poussettes accessibles depuis chaque hall d'entrée ;
     - Rénovation des couloirs des étages afin d'améliorer le sentiment de sécurité et la lisibilité des accès aux logements ;
     - Extension de l'esplanade actuelle sur la toiture du nouveau immeuble "Equipement" ;
  2. La construction d'un équipement regroupant une antenne de la bibliothèque d'Uccle, un atelier vélo, le P.C.S. Merlo, un parking pour vélos de 150 emplacements, s'adossant au socle du parking de l'immeuble Merlo ;
  3. La construction d'un immeuble de 10 nouveaux logements sociaux côté rue du Merlo, en mitoyenneté avec la maison existante (R+3) ; A ce titre, la société BinHôme a souhaité étudier diverses possibilités d'implantation pour un programme de nouveaux logements sur la parcelle du Merlo compte tenu de sa surface importante. Ces logements devant à la fois compenser les trois logements supprimés au rez-de-chaussée du Merlo suite à la création des halls traversants et fournir une offre de petits logements pour personnes âgées permettant de libérer quelques logements familiaux dans la barre.

     Les études préalables ont évalués plusieurs scénarios :
     - L'ajout d'un étage sur le Merlo a été invalidée pour des raisons structurelles et de sécurité incendie.
     - Un programme de logements le long de la chaussée de Neerstalle a été estimée inadapté vu la situation pincée entre la chaussée bruyante et l'imposant volume du Merlo.
     - Une proposition de rachat sans suite a été formulée pour la petite maison isolée rue du Merlo au sud du site qui aurait permis un bâtiment autonome de 20 logements.
     - Finalement 10 logements sont établis en mitoyenneté de cette maison rescapée lors de la construction de la barre de logement dans les années 1980.
  4. Le réaménagement des abords sur l'ensemble du site ;

  L'immeuble "Merlo" se compose comme suit :
  - Rez-de-chaussée : parking, chaufferie, locaux techniques, locaux poubelles, locaux de stockage, 3 ascenseurs avec sas, 4 sorties vers l'extérieur, cage d'escalier ;
  - 1er étage : 6 entrées communes, 4 cages d'escalier, 4 locaux pour poussettes, 3 locaux de stockage, un local non désigné, 3 ascenseurs doubles, logements ;
  - 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e, 8e et 9e étages : logements ;

  Le nouvel immeuble "Equipement" se compose comme suit :
  - Rez-de-chaussée : entrée commune, hall, local d'entretien, niveau inférieur de l'espace jeunesse, bureau, niveau inférieur du bureau PCS, stockage et local technique, atelier de vélos, espace central, escalier extérieur menant au parvis de l'immeuble, entrée au parking, local ouvrier, parking pour vélos visiteurs ;
  - 1er étage : niveau supérieur de l'espace jeunesse, niveau supérieur du bureau PCS, parvis ;

  Le bâtiment abrite une bibliothèque, un atelier vélo, le P.C.S., qui déménage de l'intérieur du Merlo vers un position à rue plus visible, ainsi qu'un local pour les référents et un parking de 150 vélos pour les logements du Merlo. Le projet entend créer des connexions directes entre les différentes fonctions. Ainsi l'atelier vélo se trouve connecté avec le P.C.S. et s'ouvre sur l'actuel accès au parking transformé en accès piéton - l'accès des véhicules

ayant été déplacé à l'extrémité nord du site - dans une logique d'activation. Selon cette même logique, ce patio d'entrée fait office de cour d'entrée du site. Il est activé par l'entrée de l'atelier vélo, l'entrée du nouveau parking vélo et un accès piéton vers le parking où se trouvent les ascenseurs. Un local pour les ouvriers y trouve également sa place. Un escalier sculptural permet d'accéder directement à l'esplanade. Côté sud, un autre escalier attenant au nouveau volume offre un autre accès à l'esplanade. Côté nord, un grand escalier-gradin paysager est aussi implanté.

Le nouvel immeuble à 10 appartements se compose comme suit :

- Sous-sol : 11 caves privatives, 2 locaux pour compteurs, 2 locaux d'entretien, local TGBT, chaufferie ;
- Rez-de-chaussée : local poubelles, entrée commune extérieure, cour, parking pour vélos extérieur, entrée commune, cage d'escalier, logement A1 (1 chambre), logement A2 (2 chambres) ;
- 1er étage : logement A3 (1 chambre), logement A4 (1 chambre), logement A5 (2 chambres) ;
- 2e étage : logement A6 (1 chambre), logement A7 (1 chambre), logement A8 (2 chambres) ;
- 3e étage : logement A9 (1 chambre), logement A10 (2 chambres) ;

- Considérant qu'en termes d'implantation,

le projet doit être analysé en trois parties :

- Le bâtiment existant ne présente aucune modification en termes d'implantation.
- Le nouvel équipement s'implante le long de la chaussée de Neerstalle en s'adossant au socle de parking du Merlo. Cette opération permet de redessiner un front de bâtisse actif sur ce segment de voirie actuellement délaissé. Dans la proposition, l'entrée du parking et la zone technique qui s'ouvrent brutalement sur la chaussée de Neerstalle sont déplacées à l'extrémité nord du site, vers la rue Jean d'Osta. Ceci a pour effet de supprimer la coupure que créait l'entrée du parking au milieu du site. La relation du bâtiment à la rue s'en trouve ainsi améliorée. Rectiligne et construit dans l'alignement du mur de soutènement existant, le bâtiment se met relativement à distance de la voirie afin d'offrir une dimension confortable au trottoir. Cette distance permet d'ouvrir la façade et d'en faire un vecteur d'activation de la chaussée de Neerstalle.
- Le nouveau volume de 10 logements s'implante en mitoyenneté, contre le pignon en attente de la maison mitoyenne. Le nouveau volume présente une façade alignée sur la maison mitoyenne côté rue et à l'arrière, présente un volume plus découpé. Côté maison voisine, le volume s'aligne parfaitement avec la façade arrière, présente ensuite un volume plus profond de 3,60 m après avoir appliqué un retrait de 6,60 m par rapport à la propriété voisine. Le volume présente une profondeur supplémentaire de 3,60 m après avoir appliqué un nouveau retrait de 8,11 m par rapport au premier retrait, amenant cette profondeur ultime à une profondeur totale de 16,50 m ;
- Ceci génère une volumétrie spécifique en créneau qui n'est pas sans rappeler le plan du Merlo. L'élargissement du plan permet de déployer une façade principale de 17m de large ouverte vers l'ouest vers la vue dégagée par le retrait du Merlo à l'angle de la chaussée de Neerstalle.
- Une dérogation au Titre I du RRU article 4 (2°c) profondeur de bâtiments trois façades) a été sollicitée pour ce bâtiment de logements et sera analysée plus loin ;

- Considérant qu'en termes de volumétrie,

le projet doit être analysé en trois parties :

- Le bâtiment existant : sa volumétrie est légèrement modifiée par l'agrandissement des terrasses et par l'isolation des façades. En effet, le Merlo présente des espaces extérieurs réduits et vieillissants. Le projet augmente la taille des terrasses pour améliorer leur habitabilité en remplaçant les balcons existants par des nouveaux balcons en béton préfabriqués d'un poids équivalent afin de minimiser les efforts structurels. Ces nouvelles terrasses offrent aux habitants un espace extérieur généreux et permettent de revoir l'esthétique extérieure du Merlo. Les balcons sont déposés sur les consoles existantes. Les consoles sont isolées afin d'éviter les ponts thermiques, tout comme la coulisse entre le balcon et la façade. Le béton préfabriqué aura une teinte gris-clair. Les bords des balcons ont une légère courbe afin d'adoucir la silhouette du Merlo. Le remplacement des gardes-corps en verre fumé par des gardes corps légers en acier laqué donne un second souffle aux façades du bâtiment et apporteront davantage de lumière à l'intérieur des appartements. Le verre fumé est sablé et réutilisé pour réaliser les séparations des logements donnant sur le même balcon. Il existe trois types de balcons différents dont le dessin a été déterminé par rapport à leur position et leurs contraintes existantes respectives. En fonction des typologies la profondeur des nouveaux balcons varie entre 1.55m et 1.70m.
- Le nouvel équipement présente un niveau fini de toiture couvrant le rez-de-chaussée qui coïncide avec le niveau des entrées des logements du Merlo. Accessible, cette toiture constitue une extension de l'esplanade existante couvrant le parking qui profite aux habitants. Le volume de l'étage, situé sur la partie sud, est positionné à bonne distance des logements afin de limiter au maximum les vis-à-vis.
- Les deux niveaux du volume « bibliothèque » permettent de relier physiquement le niveau de la voirie du niveau du parvis, ce qui créée la connexion voulue entre le bâtiment « historique » du Merlo et le quartier en lui-même ; le gabarit proposé s'intègre parfaitement à son contexte et met à profit les contraintes du site afin de servir le propos du projet.
- Le nouveau volume de 10 logements s'aligne à la corniche de la maison voisine et s'élève d'un niveau vers l'ouest afin de marquer le retournement de la façade latérale vers le parc. La surélévation engendre une

troisième façade en lien avec la chaussée de Neerstalle et profite de la vue sur un massif d'arbres préservé à cet endroit. La pente du terrain forme une plinthe qui permet de surélever les appartements situé au rez-de-chaussée de 1m et de leur offrir de l'intimité le long de l'entrée au parc.
  - Le nouveau volume présente des toitures plates et non une toiture à versants comme la maison sur laquelle il s'appuie.
  - Les dérogations au Titre I du RRU articles 5 (hauteur de la façade) et 6 (toiture + éléments techniques) ont été sollicitées pour ce bâtiment de logements et seront analysées plus loin ;
- Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs,

  le projet doit être analysé en trois parties :
  - Le bâtiment existant : le projet prévoit le réaménagement des trois halls d'entrée (rendus traversants) par la suppression de trois logements 2 chambres ; la création de locaux pour poussettes accessibles depuis chaque hall d'entrée et la rénovation des couloirs des étages afin d'améliorer le sentiment de sécurité et la lisibilité des accès aux logements ;
  - Les balcons sont également remplacés et agrandis.
  - La configuration des logements n'est pas modifiée mais les espaces communs ainsi que les espaces extérieurs privatifs sont améliorés.
  - Le nouvel équipement : accessible depuis la chaussée de Neerstalle, un hall d'entrée commun dessert à la fois le P.C.S. et la bibliothèque pour favoriser le lien social. Ces deux éléments du programme se développent sur deux niveaux et sont desservis par un même ascenseur et deux escaliers distincts pour leur garantir une certaine autonomie. Au rez-de-chaussée de la bibliothèque se trouvent un espace jeunesse de 80m² ainsi que l'accueil et le bureau du personnel ; à l'étage se trouve un plateau de lecture de 120m², un espace calme de travail prévu pour lire et étudier. Cet étage présente la particularité d'être largement ouvert vers l'extérieur. En plus de la vue panoramique que cela offre aux usagers, cette transparence garantie un dialogue privilégié entre l'esplanade du Merlo et la bibliothèque. Elle permet un certain contrôle social et sera un appel à la curiosité, une invitation à entrer. L'espace du P.C.S. à l'étage s'inscrit dans la continuité de celui de la bibliothèque. Il est accessible depuis l'esplanade dans un souci de proximité avec les habitants. Il s'agit d'un espace d'accueil et de convivialité qui pourra étendre ses activités vers l'extérieur.
  - Le nouveau bâtiment de logements : l'étage type est divisé en trois entités :
  - Deux logements de 1 et 2 chambres bi-orientés sur la façade ouest ;
  - Un appartement de 1 chambre traversant dans la partie étroite mitoyenne à la maison unifamiliale.
  - Le noyau de circulation est situé sur la façade nord. Il est équipé d'un ascenseur et de paliers éclairés naturellement. Cette configuration permet d'offrir soit des pièces de vie traversantes soit des pièces de vie doublement orientées. Des loggias en creux offrent à tous les logements des extérieurs intimisés qui articulent les espaces de vie dans les séjours.
  - Les sanitaires sont regroupés autour du noyau de circulation dans un but de rationalisation technique.
- Considérant qu'en termes de matérialité,

  le projet doit être analysé en deux parties :
  - Le bâtiment existant : Dans une approche de rénovation circulaire, les panneaux ondulés en aluminium sont démontés et nettoyés sur site pour qu'ils retrouvent leur teinte crème d'origine avant d'être reposés. L'épaississement du complexe de façade dû à sa réisolation entraîne une augmentation de la surface des panneaux de finition. 25% de cette surface sera ainsi composée de panneaux neufs similaires au panneaux existants. Ces panneaux sont placés au niveau du rez-de chaussée et du premier étage dans un souci d'homogénéité.
  - Les cornières de finition des angles de la façade seront également toutes remplacées par des cornières neuves en aluminium.
  - L'ensemble des nouvelles menuiseries sont en aluminium. Leur couleur est d'une teinte verte.
  - Le nouvel équipement et le nouveau bâtiment de logements : Le mode constructif choisi vise à ne pas recourir à des matériaux pétrochimiques. Selon cette logique les murs de l'enveloppe sont réalisés en blocs de chanvre enduits à la chaux. La structure porteuse est un système poteau-poutre en béton armé.
  - L'équipement constitue le nouveau socle du Merlo. A ce titre les matériaux de revêtement de façade doivent être robustes et solides. Une brique claire est choisie afin de compléter la teinte crème des panneaux ondulés des logements sociaux.
  - Le soubassement, les appuis de fenêtre, les couvres mur et la corniche de toiture sont en béton clair comme les nouveaux balcons du Merlo.
  - Les logements neufs reprennent les mêmes matériaux à l'exception que la brique est uniquement présente sur le rez-de-chaussée du bâtiment. Les étages sont en effet simplement enduits pour limiter le nombre de couches du complexe de façade. L'enduit extérieur est dans une teinte blanc-crème.
  - L'ensemble des menuiseries sont en aluminium. Leur couleur est d'une teinte verte.
- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords,

  ce projet est l'opportunité de repenser l'articulation de cette grande barre résidentielle et ses abords à son environnement. En plus de la réhabilitation de la barre de logement, la reconfiguration du talus avec la construction de nouveaux équipements communaux permet de redonner qualité, fonctionnalité et cohérence

aux espaces extérieurs. Ces équipements viendront reconstituer une nouvelle façade sur l'espace public qui changera radicalement l'image du site depuis la rue où s'alterneront masses bâties, parvis poreux et parties de talus conservées. En remplacement des anciens escaliers, de nouveaux seront proposés dans le cadre des équipements (parvis de la bibliothèque, patio du PCS), et un escalier plus monumental dans le talus permet de dessiner un accès lisible de la chaussée à la dalle, tout en conservant les arbres existants.

Le talus est déblayé pour assurer la desserte des équipements projetés. Toutes les parties non concernées sont conservées et leur végétalisation est renforcée.

L'un des enjeux majeurs du projet sur les abords est d'apporter une réflexion d'ensemble pour une bonne intégration de ces nouveaux éléments et une bonne articulation avec ce qui constitue aujourd'hui le jardin "arrière" de la barre.

Le projet des abords propose de s'appuyer sur les nouvelles constructions côté chaussée pour réorganiser l'adresse de l'ensemble sur la ville avec une alternance de parvis, patio et escaliers, qui sont autant d'accès au niveau dalle. Sur ce dernier, une nouvelle boucle de circulation est proposée autour du bâtiment pour relier l'ensemble des halls traversants, les usages périphériques proposés (jeux, sport, potager) et les voies adjacentes.

La boucle est un articulateur du projet, elle organise à la fois les cheminements internes entre espaces résidentiels, équipements et espaces verts, mais aussi l'adresse des composantes du projets sur l'espace public (parvis, mobilier, escaliers, rampes). Elle distribue les usages : terrain de sport, aire de jeu, potager,... tout en dessinant une forme d'identité commune aux différentes parties du projet avec un choix de matériau de revêtement homogène.

L'espace laissé libre entre la circulation et les jardins individuels donne l'occasion de les mettre davantage à distance et d'augmenter la part de végétation sur la dalle, en renforçant l'épaisseur des haies avec une palette arbustive plus riche. Les haies des jardins privatifs sont augmentées de plantations permettant de les mettre à distance et d'absorber l'effet de coupure/de mur dans plusieurs strates de végétation et un système de haies vives.

A l'arrière sur la façade est, le parc est relativement peu exposé au soleil du fait de l'ombre projetée par l'immeuble une grande partie de la journée. La lisière arborée est donc renforcée en augmentant la masse plantée dans les zones où il y a peu d'usage pour concentrer les espaces d'usages dans des espaces en clairière, dans une grande pelouse à gestion différenciée dans laquelle s'alternent herbes hautes et espaces tondus.

Le choix des revêtement de sol répond à :

- une volonté de cohérence et une lisibilité dans les cheminements liés à la boucle équipée, desservant les halls et les espaces du parc. Le komex est choisi pour ses propriétés drainantes et son intégration dans le l'idée d'un "parc habité" autour du Merlo.
- une recherche de porosité pour les revêtements sur la chaussée de Neerstalle permettant d'infiltrer au maximum dans un espace assez contraint avec peu de surfaces. Des pavés bétons drainants en continuité de ceux choisis pour la chaussée sont proposés.
- a nécessité d'un maintien avec adaptations de la voie pompier sur la façade Est, au moyen de pavés enherbés carrossables.
- enfin, réhabilitation du revêtement du terrain de sport existant en béton drainant.

En termes de mobilier, les bancs jouent tantôt le rôle d'assise simple, tantôt sont pensés pour participer également au soutènement du talus. Les bancs simples en bois sont dispersés à proximité des pôles d'usages sur les parvis des équipements. Sur le parvis de la bibliothèque et à l'entrée du patio, deux bancs courbes marquent la centralité et jouent un rôle de soutènement du talus. Côté chaussée, des jeux d'équilibre sont dispersés dans la pente.

Côté parc, un ensemble de jeux est implanté dans une poche entre la pelouse et la lisière boisée, combinant jeux d'équilibres et de bascule au milieu des arbres. Tous les jeux sont prévus en robinier pour s'intégrer au maximum à leur environnement boisé.

Le terrain multiport existant est réhabilité, avec de nouveaux marquages et équipements permettant de combiner plusieurs sports / jeux dans le même espace. Des agrès de workout sont prévus à proximité du terrain pour augmenter encore les possibilités de pratiques sportives et diversifier les publics.

Considérant que les études liées aux aménagements des abords ont été particulièrement poussées et que le projet montre une grande qualité d'aménagements et de plantations ;

- <u>Considérant qu'en termes de patrimoine végétal,</u>

  le site accueille de nombreux arbres majestueux et sains, hêtre, érables et platanes de 20 à 30m de hauteur et d'envergure. Il bénéficie également de structures paysagères diverses : alignement d'aubépines, rideau de peupliers d'Italie (hors parcelle mais visuellement important). Le projet ménage cette richesse botanique : 68 sujets sont préservés par le projet, 8 arbres sont abattus pour réaliser le nouveau bâtiment de logements et pour le réaménagement du talus sur dalle.

  Le projet améliore le patrimoine arboré du site puisqu'il prévoit la plantation de 94 nouveaux arbres, principalement à petit et moyens développement, plantés jeunes, pour enrichir le caractère multi-strate du site.

  Deux arbres à grand développement sont ajoutés : un grand micocoulier sur le parvis de la bibliothèque, et un chêne côté parc.

- <u>Considérant qu'en termes de gestion des eaux,</u>

le projet peut être analysé en trois temps :

- Le site : il est actuellement constitué du Merlo et de sa dalle de parking ; les nouvelles constructions participent à l'ouverture et à l'articulation urbaine du site, mais vont inévitablement minéraliser des espaces actuellement ouverts. Le projet est attentif à l'utilisation de matériaux perméables ou semi-perméables. La superficie imperméable de la parcelle passe donc de 5.398 m² à 6.054 m², passant d'un taux d'imperméabilisation de 0.40 à 0.45.
- La situation particulière du projet en fond de vallée et les conditions inhérentes au terrain - avec des parties en pleine terre, des parties sur dalle, et d'importants dénivelés rend la situation d'autant plus complexe. Le projet répond à la problématique de la gestion des eaux par une combinaison de plusieurs dispositifs d'infiltration, stockage et temporisation des eaux pluviales, ainsi que par une gestion du nivellement de manière à rediriger les eaux vers les différents dispositifs :
  - Dans le jardin à l'arrière du Merlo, une noue gère à la fois les eaux pluviales qui ruissèlent du terrain de sport et à la fois les eaux de toiture du nouveau bâtiment de logement, également équipé d'une citerne de récupération des eaux pluviales.
  - Sur la dalle, les eaux pluviales sont récupérées par des fils d'eaux équipés de caniveau et retenues en toiture avant rejet à l'égout. Les avaloirs actuels qui rejettent directement l'eau au réseau des eaux usées existant sont abandonnés.
  - Au niveau de la chaussée de Neerstalle, deux zones d'infiltration sont prévues pour recueillir les eaux de ruissellement du parvis de la bibliothèque et au droit de l'arrêt de tram.
- Le bâtiment existant : le bâtiment Merlo dispose de 3 bassins d'orage d'une capacité totale de 124.4m³ (48 + 44 + 32.4m³). Des massifs plantés de 60cm de terres sont ajoutés et retiennent les eaux de pluie, 605m² (côté avant), soit l'équivalent de 18.1m³.
- La surface totale de toiture (toiture R+8 + dalle rez-de-chaussée) est de 5236m² (2878 + 2358 m²). Soit +/- 24l/m² de toiture. Même s'il s'agit d'un projet de rénovation, l'objectif est de pouvoir contenir une pluie centennale (60l/m² de toiture). Pour des raisons techniques et budgétaires, l'infiltration n'est pas envisageable. C'est pourquoi il a été choisi un système de retenue d'eau, qui est ajouté en toiture et qui permet de retenir 60l/m². Ce dispositif mécanique permet de réguler le débit maximal des eaux pluviales (avaloir rehaussé avec débit de fuite), soit 172.7m³. L'eau transite ensuite par les bassins d'orage existants avant rejet à l'égout.
- Les DEP des balcons sont modifiées mais leur rejet à l'égout est inchangé.
- Le nouvel équipement : le projet prévoit une toiture verte extensive d'une épaisseur de 30 à 40cm de terres. L'eau de pluie de cette toiture est récupérée pour réutilisation dans les 2 WC. Le projet prévoit également une citerne de récupération des eaux pluviales de 7000 litres, couplée à un dispositif de retenue d'eau en toiture qui permet de retenir 60l/m², soit 10,8m³, ainsi qu'un système de retenue d'eau au niveau de la dalle qui permet de retenir 14,2 m³ en plus.
- Le nouveau volume de logements : le projet prévoit une toiture verte extensive. Les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne enterrée de 9000 litres située à l'arrière du bâtiment, pour réutilisation dans les 10 WC des logements. Les excédents sont évacués via un trop-plein vers la noue dans le jardin d'une capacité de 16.5m³ (275m² x 60mm).

- <u>Considérant qu'en termes de techniques spéciales,</u>

  le projet doit être analysé en trois parties :

  - Le bâtiment existant : L'ensemble des façades extérieures seront isolées et les châssis remplacés. Ceci implique une mise en œuvre d'une ventilation efficace dans les logements. Nombre de logements concernés : 311
  - Surface de logements concernés : 20.117m²
  - Actuellement, la ventilation existante est composée de soupapes d'extraction dans certaines cuisines et dans les salles de bain avec tourelle d'extraction en toiture.
  - Un système de ventilation C+ est prévu. L'amenée d'air neuf se fera via des aérateurs placés en partie haute des nouveaux châssis. Les débits de ventilation seront prévus dans le respect des exigences PEB. Les sorties de trémies d'extraction sont centralisées, c'est-à-dire en remplaçant 4 à 5 tourelles par un groupe d'extraction en toiture plus puissant (31 > 14). Cette solution permet de réduire les frais d'installation et de maintenance.
  - Panneaux photovoltaïques : Environ 335 panneaux solaires seront installés sur la toiture du Merlo. Le nombre de panneaux solaires ainsi que l'emplacement des onduleurs seront à discuter avec Sibelga et avec le MO compte tenu de l'investissement économique liée à cette demande.
  - Un nouveau garde-corps est installé le long du périmètre pour maximiser le nombre de panneaux.
  - Le nouvel équipement : système de ventilation double-flux (D) et production de chaleur via la chaufferie existante du Merlo et d'ECS par boiler électrique.
  - Le nouvel immeuble de logements :
  - Système de ventilation naturelle (A+)
  - Production de chaleur et d'ECS via pompe à chaleur centralisée

- Réutilisation de l'eau de pluie pour alimentation des WC et arrosage des abords
- Panneaux photovoltaïques : L'installation de 20 panneaux photovoltaïques sur la toiture des logements est prévue.

- <u>Considérant qu'en termes de mobilité,</u>

  le projet est repensé dans son ensemble. Le projet des abords vise à fluidifier et clarifier le système d'accès à la barre et aux équipements pour les différents modes de déplacement. La desserte du site en transports en commun (arrêt de tram Merlo) est le point à partir duquel faire rayonner les cheminements piétons et PMR repensés. La chaussée de Neerstalle est actuellement en travaux dans l'objectif de donner la priorité aux modes actifs et aux transports en commun.

  Les modes de déplacement motorisés (automobile, camions OM) sont repositionnés au carrefour avec la rue Jean D'Osta, permettant de libérer la façade principale du nouveau socle des flux routiers.

  Les différents accès viennent ensuite s'accrocher à la grande boucle de desserte autour du Merlo, dans le but de fluidifier au maximum les cheminements.

  - Véhicules de secours :

    La voie pompier est conservée quasiment à son emplacement existant côté façade Est, et boucle entre la rue Jean d'Osta et la rue du Merlo. Son tracé a été adapté au nouveau cheminement et à la présence du nouveau bâtiment de logements. Les revêtements (pavés enherbés carrossables) sont prévus de manière à se fondre le plus possible à la voie dans le parc du Merlo.

    Les véhicules d'urgence (ambulance) peuvent stationner dans le patio d'entrée côté Neerstalle.

  - Véhicules motorisés :

    Les véhicules motorisés accèdent depuis la chaussée de Neerstalle en empruntant un tronçon de la rue Jean d'Osta vers un nouvel accès au parking souterrain qui permet de mettre à distance les flux piétons principaux des flux motorisés. Le déplacement de l'accès au parking du bâtiment Merlo a pour effet de supprimer la coupure de l'entrée du parking au milieu du bâtiment. La relation du bâtiment à la rue s'en trouve ainsi améliorée.

    Le charroi supplémentaire pour accéder aux nouveaux logements sera très faible (4-5 voitures) qui pourront stationner dans le parking existant.

    Le sens de circulation dans le parking a été modifié afin de répondre au déplacement de l'entrée et de faciliter au maximum cette circulation dans ce parking existant pour le moins complexe.

    Un comptage des entrées/sorties du parking Merlo a été réalisé sur place. Une moyenne de 30 à 35 voitures sortent et rentrent chaque jour, avec des «pointes» entre 7h30 et 9h et entre 16h et 18h.

    Le déplacement de l'entrée aura un impact sur le trafic de la rue Jean d'Osta ;

    Considérant en effet que la rue Jean d'Osta est la seule voirie qui dessert un quartier de maisons unifamiliales et qu'elle n'a pas été dimensionnée pour accueillir un charroi supplémentaire de maximum 127 véhicules ;

    Considérant que la zone d'attente prévue au droit de cette nouvelle entrée est minime ;

    Considérant que le déplacement de cette entrée induit donc un impact non négligeable en terme de mobilité dans la rue Jean d'Osta ;

    Considérant dès lors que le déplacement de l'entrée du parking est acceptable mais ne doit pas prendre place sur la rue Jean d'Osta ; qu'elle peut être déplacée ailleurs au niveau du talus sans empiéter sur la rue d'Osta ;

    Qu'il y a donc lieu de revoir l'emplacement de l'entrée du parking et d'augmenter la zone d'attente;

  - Vélos :

    Un parking vélos de +/-184 places est créé. Il est réservé aux habitants du Merlo et est accessible depuis la chaussée de Neerstalle (équipée de pistes cyclables). L'accès se fait directement et spécifiquement par le patio d'entrée situé à front de rue. Une partie de ce parking (26 places) est réservée aux visiteurs. Le nombre d'emplacement vélos prévus se base sur les recommandations du dernier permis d'environnement accordé. 3 places sont prévues pour des vélos cargo.

    Quant à la superficie du local, elle ne répond pas strictement à la demande de 2m² par emplacement (nous sommes à 1.75m²), elle est suffisante vu la configuration du local qui dispose d'une allée centrale pour desservir deux rangées de vélos.

    Ce local a une largeur de 5.78m et répond aux dispositions classiques d'aménagement de parking vélos. Une série de 18 arceaux (32 vélos) complète la possibilité de stationnement pour les visiteurs des équipements. Ils sont placés à proximité de l'entrée de la bibliothèque.

    Considérant que le projet comprend un programme de 318 logements pour un total de 580 chambres ;

    Considérant que des locaux vélos sont aménagés pour les résidents du site et leurs visiteurs ;

    Considérant que le local vélos pour les résidents a une superficie de 268 m² pour un total de 158 emplacements ;

    Considérant que ce local ne permet pas de respecter la recommandation du Vademecum Vélos, à savoir une superficie de 2 m² par vélo classique ;

    Considérant que le demandeur estime que le nombre d'emplacements vélos prévu pour les résidents est suffisant au vu des besoins ;

    Considérant que le demandeur propose d'augmenter dans les prochaines années la capacité du local vélo afin de répondre aux besoins évolutifs ;

Considérant que parmi ces 158 emplacements, 3 emplacements sont prévus pour les vélos cargo ;
Considérant que la « Stratégie de stationnement des vélos cargo en Région de Bruxelles-Capitale » préconise que 10 % des emplacements pour vélos hors voirie soient adaptés et / ou dédiés aux vélos cargo dans les projets résidentiels ;
Considérant que le local vélos pour les visiteurs des résidents aura une capacité de 26 emplacements pour une superficie de 54 m² ;
Considérant que les besoins en terme d'emplacements vélos pour ces visiteurs n'ont pas été évalués ;
Considérant que le projet prévoit 15 arceaux au niveau du parvis côté Chaussée de Neerstalle ;
Considérant que ces emplacements vélos sont à disposition des visiteurs et des employés des équipements ;
Considérant que les besoins en terme d'emplacements vélos pour les visiteurs et les employés des équipements n'ont pas été évalués ;
Considérant que les emplacements pour les employés sont considérés comme du stationnement longue durée et qu'il y a lieu dès lors de couvrir et de sécuriser ces emplacements ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de :

- De prévoir un local vélos pour les résidents d'une superficie tendant vers 2 m² par vélo classique ;
- D'augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les résidents au fur et à mesure de l'augmentation des besoins ;
- De prévoir un nombre d'emplacements vélos cargo tendant vers 10 % des emplacements vélos totaux ;
- D'évaluer les besoins en emplacements vélos pour les visiteurs des résidents et de prévoir un nombre d'emplacements répondant à ces besoins ;
- D'évaluer les besoins en emplacements vélos pour les visiteurs et les employés des équipements et de prévoir un nombre d'emplacements répondant à ces besoins ;
- De prévoir un local vélos couvert et sécurisé pour les employés des équipements ;
- Accès piétons, PMR :

  La boucle est un articulateur du projet, elle organise à la fois les cheminements internes entre espaces résidentiels, équipements et espaces verts, les nouveaux halls traversants mais aussi les composantes du projet sur l'espace public (parvis, mobilier, escaliers, rampes).
  Elle distribue les usages : terrain de sport, aire de jeu, potager,... tout en dessinant une forme d'identité commune aux cheminements et accès pour plus de lisibilité.
  Plusieurs escaliers et chemins en rampe permettent d'accéder au rez-de-dalle, en plus de l'accès par la dalle du parking directement depuis la rue.
  Les PMR accèdent au Merlo et aux équipements depuis la niveau de la chaussée de Neerstalle, soit de plein pied, soit depuis les ascenseurs accessibles dans la dalle de parking.
  Deux points d'accès PMR sont disponibles depuis la rue du Merlo.
  Les équipements et les nouveaux logements ont des ascenseurs afin de rendre accessible l'ensemble de leurs étages.
  Comparé à la situation existante, le projet rend accessible une grande partie de la parcelle, et notamment le jardin arrière avec la modification des halls rendus traversants. Les cheminements PMR sont tous situés sur des espaces uniquement empruntés par des piétons, et sont donc sécurisés. Les équipements sur la chaussée de Neerstalle sont accessibles de plain-pied depuis la chaussée, les seuils sont aménagés de manière à permettre un accès confortable.
  Mobilité liée aux nouveaux équipements :
  Les nouveaux équipements étant à destination des habitants du quartier, les déplacements se feront essentiellement à pied, à vélo ou en transport en commun, très rarement en voiture. Il n'y a pas de livraison fréquente. Le rapport d'incidences démontre le peu d'impact que ces nouveaux équipements engendreront au sein du quartier.

- <u>Considérant qu'en termes de parking,</u>

  le projet présente une dérogation en termes de nombre de parking à prévoir pour le logement ; que cette dérogation sera analysée plus loin ;
  Les véhicules motorisés accèdent depuis la chaussée de Neerstalle en empruntant un tronçon de la rue Jean d'Osta vers un nouvel accès au parking souterrain qui permet de mettre à distance les flux piétons principaux des flux motorisés. Le parking prévoit donc 127 places au total (111 places pour les voitures, 16 pour les motos).
  Si l'on considère le nombre total de logements sur le site (308 + 10 = 318 logements), cela nous fait un ratio de 0.4 emplacement par logement (0.35 si on s'en tient aux voitures).

- <u>Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR,</u>

  l'avis d'AccessAndGo précise que le projet est non-conforme aux exigences du RRU, en ce que :
  - La porte d'entrée du nouvel immeuble doit être adaptée de façon à garantir l'accès à la poignée (à 50 cm d'un angle rentrant) également du côté intérieur ;
  - Pour la partie destinée aux équipements publics, une toilette PMR doit être prévue ;

  Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux conditions de l'avis AccessAndGo du 05/03/2025 ;

- <u>Considérant qu'en termes de sécurité incendie,</u>

l'avis du SIAMU du 25/03/2025 (réf : CP.1982.2292/19) précise que son avis du 29/10/2024 (réf : CI.1982.2292/18) relatif à une demande de permis d'environnement pour le parking et la chaufferie d'un ensemble de logements de 9 étages est toujours d'application ; le SIAMU remet un avis favorable sous réserve du respect de 41 conditions (relevant pratiquement toutes de la phase « exécution ») dont il y a lieu de tenir compte ;
Les plans doivent être adaptés suivant toutes les remarques nécessitant des modifications de plans à ce stade ;

- Considérant qu'en termes acoustiques, le projet prévoit les installations suivantes :

  Installations techniques génératrices de bruit :
  - Chaudières et préparateurs d'eau chaude sanitaire Merlo (existant) :
    Localisation : local fermé dans le parking
    Fonctionnement : 24h/24h 57
    Pas de nuisance sonore ni vibratoire
  - Groupes ventilation Merlo :
    Localisation : à l'air libre en toiture
    Fonctionnement : 24h/24h, 7 jours sur 7
    Pas de nuisance sonore (placement de silencieux en sortie de groupe + réduction de la vitesse)
    Pas de nuisance vibratoire (ventilateurs en gaine raccordés par manchettes souples)
  - Ventilation CO du parking Merlo :
    Localisation : à l'air libre en toiture
    Fonctionnement : en cas de dépassement du seuil CO
    Pas de nuisance sonore (placement de silencieux en sortie de groupe + réduction de la vitesse)
    Pas de nuisance vibratoire (socles antivibratoires)
  - Pompe à chaleur :
    Logements :
    Localisation : local ouvert sur une face en toiture
    Fonctionnement : 24h/24h
    La pompe à chaleur envisagée est une Daikin modèle EWYT050CZPBA, ou équivalent
    Puissance 30kW
    Niveau de pression sonore à 1 m de l'unité (rif. 2 x 10-5 Pa) : 64DB
    La limite de mitoyenneté est située à +/-15m
  - Préparateurs d'eau chaude sanitaire :
    Logements :
    Localisation : local fermé en cave
    Fonctionnement : 24h/24h
    Pas de nuisance sonore ni vibratoire
  - Groupes de ventilation :
    Equipements :
    Localisation : local technique fermé
    Fonctionnement : 24h/24h, 7 jours sur 7
    Pas de nuisance sonore (placement de silencieux en entrée et sortie de groupe + réduction de la vitesse Pas de nuisance vibratoire (socles antivibratoires)
- Actions prévues en vue d'atteindre les objectifs en matière d'acoustique :
  - Pour le bâtiment existant :
    Enveloppe des logements existant :
    Nouveaux châssis + nouvelle isolation
    Amélioration des communs :
    modification des appartements du rez pour locaux communs et couloirs
    Création des communs à côté d'appartements : attention particulière à prêter aux questions d'acoustique afin qu'il n'y ait pas de nuisances sonores vers les appartements adjacents aux nouveaux communs.
    Un faux-plafond acoustique est prévu sur l'ensemble des couloirs. Des interventions ponctuelles murales 58 pourront compléter le dispositif.
    Charte d'écorénovation :
    Ajout contre-cloisons légères isolées entre les appartements et entre les appartements et communs. Utilisation de revêtement de sols diminuant les bruits d'impact sans augmenter l'épaisseur du complexe de sol de manière significative – type linoleum ou liège, voir charte éco-rénovation.
  - Pour le nouvel équipement :
    Les exigences à atteindre sont également reprises dans la norme NBN S 01-400-1 (2022/07).
    Pour la bibliothèque et l'atelier vélo, il est impératif de prévoir de l'absorption acoustique en pièces, idéalement au plafond. Pour ces locaux, les bruits environnants plus ceux du tram seront un facteur compliquant.
  - Pour le nouvel immeuble de logements :

Comme pour la rénovation de l'immeuble existant, il y a lieu de se référer à la norme NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation (2022/07) ainsi que l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées. Les principes sont les mêmes pour les volumes nouveaux comme pour la rénovation.

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

- <u>Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :</u>
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
  - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc… comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

  Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15 ;
- <u>Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 du PRAS :</u>

  Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation ;
- <u>Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU (Profondeur d'une construction mitoyenne)</u> en ce que le nouveau volume de 10 logements dépasse de plus de trois mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine ;

  Considérant en effet que ce volume s'implante en mitoyenneté, contre le pignon en attente de la maison mitoyenne ; que le nouveau volume présente une façade alignée sur la maison mitoyenne côté rue et à l'arrière, présente un volume plus découpé ; que côté maison voisine, le volume s'aligne parfaitement avec la façade arrière, présente ensuite un volume plus profond de 3,60 m après avoir appliqué un retrait de 6,60 m par rapport à la propriété voisine ; que le volume présente une profondeur supplémentaire de 3,60 m après avoir appliqué un nouveau retrait de 8,11 m par rapport au premier retrait, amenant cette profondeur ultime à une profondeur totale de 16,50 m ;

  Ceci génère une volumétrie spécifique en créneau qui n'est pas sans rappeler le plan du Merlo. L'élargissement du plan permet de déployer une façade principale de 17m de large ouverte vers l'ouest vers la vue dégagée par le retrait du Merlo à l'angle de la chaussée de Neerstalle.

  Considérant les retraits importants pratiqués à l'arrière, éloignant considérablement les volumes de la propriété voisine ;

  Considérant que les ouvertures ont été pensées pour ne pas générer de vues vers la propriété voisine ;

  Considérant que le projet prend place sur un terrain constructible ; qu'il s'implante en mitoyenneté de la maison voisine, comme il se doit ;

  Considérant que le nouveau volume implique une légère perte d'ensoleillement dans le jardin de la maison mitoyenne ; que ceci est inhérent à l'orientation ; que le jardin existant subit déjà l'ombre du massif d'arbres existant qui sera conservé, ainsi que celle de la barre de logements existante ; que les façades voisines ne seront en rien impactées par le nouveau volume ;

  Que cette nuisance d'ombrage semble raisonnable, au vu de la configuration des lieux, de l'orientation et du contexte urbain ;

  Considérant cependant qu'il y a lieu de fournir une étude d'ensoleillement plus précise reprenant les arbres existants et l'ensemble du contexte afin de mesurer plus précisément l'impact du nouveau volume sur son voisin, en plusieurs moments de l'année ;

  Considérant le soin pris par le demandeur pour éloigner les volumes au maximum de la maison voisine ainsi que pour ne pas ouvrir de baies vers le voisin, cette dérogation à la profondeur peut être accordée ;
- <u>Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU – Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du RRU – Toiture d'une construction mitoyenne</u> en ce que le nouveau volume de 10 logements s'aligne à la corniche de la maison voisine et s'élève ensuite d'un niveau vers l'ouest afin de marquer le retournement de la façade latérale vers le parc.

  La surélévation engendre une troisième façade en lien avec la chaussée de Neerstalle et profite de la vue sur un massif d'arbres préservé à cet endroit. La pente du terrain forme une plinthe qui permet de surélever les appartements situé au rez-de-chaussée de 1m et de leur offrir de l'intimité le long de l'entrée au parc.

  Le nouveau volume présente des toitures plates et non une toiture à versants comme la maison sur laquelle il s'appuie.

  Considérant que ce volume en toiture plate, surélevé à l'angle, tente un dialogue avec la Chaussée de Neerstalle, finalement assez éloignée de ce volume, plutôt qu'avec la rue du Merlo à laquelle il appartient beaucoup plus ;

  Considérant la disproportion du nouveau volume par rapport à la maison mitoyenne qui doit être prise en référence ici, et non pas la barre de logements principale ;

  Considérant le raccord peu harmonieux entre la toiture plate et la toiture à versants de la maison mitoyenne ;

Considérant qu'il est préférable de proposer une toiture à versants, peut-être plus complexe, notamment au niveau du retour de volume, sur le dernier niveau du nouveau volume, afin d'assurer une meilleure intégration du bâtiment par rapport à la rue du Merlo en général et à la maison mitoyenne en particulier ;
Considérant donc qu'il y a lieu de revoir le dernier niveau du nouveau volume en proposant une toiture à versants, au moins côté rue du Merlo ;
Considérant dès lors que ces dérogations ne peuvent être accordées à ce stade ;

- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Eléments techniques en toiture en ce que les pompes à chaleur sont placées en toiture plate du nouveau bâtiment de logements ;

  Considérant que le projet modifié devra proposer des toitures à versants, il y aura lieu de revoir l'emplacement des installations techniques et de les intégrer à la toiture ;
  Considérant que cette dérogation ne peut donc être accordée ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement.

  Si l'on considère le nombre total de logements sur le site (308 + 10 = 318 logements), le projet propose un ratio de 0.4 emplacement par logement (0.35 si on s'en tient aux voitures).
  Le rapport d'incidences affirme que le taux de possession de voiture est assez faible dans les logements gérés par BinHôme. A l'heure actuelle, le parking n'est pas rempli. Seules 60 places sont louées. Il pourra donc absorber les quelques véhicules supplémentaires éventuels. Aucun report en voirie n'est donc à craindre. Considérant donc que le parking actuel n'est pas utilisé à sa pleine capacité ; qu'il serait d'ailleurs intéressant de pouvoir ouvrir la location de ces emplacements aux résidents du quartier, afin de mutualiser ces places de parking supplémentaires ;
  Considérant la bonne accessibilité en transports en commun du projet, déjà en situation actuelle, avec un arrêt de la STIB desservi juste en face du projet. L'arrêt Merlo est situé au niveau du projet. Il dessert les lignes de Tram 82 et de bus 50. La ligne 4 du Métro ainsi que les lignes de Bus 48,74,75 et Noctis N12 sont à proximité.
  Considérant l'accent mis, dans le projet, tant quantitativement que qualitativement, sur l'offre d'emplacements de stationnement pour vélos (et vélos cargos) qui doit encore être améliorée ;
  Considérant par ailleurs que le projet concerne des logements sociaux et qu'à ce titre, le RRU prévoit que, pour certaines catégories particulières comme le logement social, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par la règle générale ou une dispense d'en aménager peuvent être autorisés ;
  Considérant que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU peut donc être accordée ;
- Considérant qu'en termes de patrimoine et d'archéologie :

  Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique
  Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise de l'ancien moulin à eau Merlo-Tervenmolen (13-19e siècle) (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 3, Uccle, site 36) – https://gis.urban.brussels > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)
  Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- Conclusion :

  Le projet proposé est de qualité et amène une amélioration considérable du bâtiment de logements sociaux existants, tant dans ses circulations, son accessibilité que dans la qualité de ses espaces extérieurs, privés ou non ;
  La nouvelle offre en équipements prenant place dans le talus permet une meilleure connexion entre le Merlo et le quartier, tout en améliorant l'accès à la culture dans cette zone ;
  L'accent mis sur la mobilité douce est à souligner mais doit être encore amélioré ;
  Le volume de nouveaux logements doit encore être retravaillé en termes d'intégration à son contexte bâti pour répondre au bon aménagement des lieux, mais globalement la Commission de concertation reconnait les grandes qualités du projet dans son ensemble.

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

- revoir le dernier niveau du nouveau volume de logements en proposant une toiture à versants, au moins côté rue du Merlo ;
- fournir une étude d'ensoleillement plus précise reprenant les arbres existants et l'ensemble du contexte afin de mesurer plus précisément l'impact du nouveau volume de logements sur son voisin, en plusieurs moments de l'année ;
- revoir l'emplacement de l'entrée du parking sans empiéter sur la rue Jean d'Osta et augmenter la zone d'attente;
- D'envisager l'ouverture du parking voitures à d'autres utilisateurs que les riverains du site ou reconvertir certains emplacements voitures en zone de parking pour vélos ;
- De prévoir un local vélos pour les résidents d'une superficie tendant vers 2 m² par vélo classique ;

- D'augmenter le nombre d'emplacements vélos pour les résidents au fur et à mesure de l'augmentation des besoins ;
- De prévoir un nombre d'emplacements vélos cargo tendant vers 10 % des emplacements vélos totaux ;
- D'évaluer les besoins en emplacements vélos pour les visiteurs des résidents et de prévoir un nombre d'emplacements répondant à ces besoins ;
- D'évaluer les besoins en emplacements vélos pour les visiteurs et les employés des équipements et de prévoir un nombre d'emplacements répondant à ces besoins ;
- De prévoir un local vélos couvert et sécurisé pour les employés des équipements ;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement à savoir :
  - De prévoir des aménagements durables de gestion intégrée des eaux de pluie pour un volume en eau répondant au minimum aux résultats des calculateurs Parcelle de Bruxelles Environnement ;
  - De garantir le rôle de liaison du réseau écologique du site principalement à l'arrière du bâtiment afin de favoriser le déplacement des espèces dans l'axe Nord-Sud ;
  - De veiller à planter des espèces respectant une proportion de minimum 80 % d'espèces indigènes et maximum 20 % d'espèces exotiques non invasives pour toutes les strates de végétation (herbacée, arbustive, arborée) et de prévoir des plantes d'ombre à l'arrière de l'immeuble ;
  - D'utiliser des revêtements chimiquement neutres comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave pour les sentiers et la mobilité douce ;
  - Dès le début du chantier, en cas de découverte, notamment dans les bâtiments, d'animaux protégés (ex. : chauve-souris, rapaces, ...) impactés par les travaux ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de Bruxelles Environnement (par téléphone au 02/563.41.97). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu pour la faune sauvage. Les nids des espèces protégées sont également protégés ;
  - De mettre en œuvre les recommandations du bureau acoustique afin de respecter les critères d'isolation des façades de la norme NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation (2022/07) pour l'immeuble rénové et le nouvel immeuble ;
  - De mettre en œuvre les recommandations du bureau acoustique afin de respecter les critères « bruits aériens » et « bruit d'impact » de la norme NBN S 01-400-1 Critères acoustiques pour les immeubles d'habitation (2022/07) pour le nouvel immeuble ;
  - D'intégrer un système d'absorption des chocs des balles aux goals et éventuels grillages autour du terrain de sports afin de limiter le bruit des impacts.
    - Se conformer à l'avis AccessAndGo ;
    - Se conformer à l'avis SIAMU ;
    - Se conformer à l'avis du Service Voirie de la commune d'Uccle ;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 191 ou 177/1, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I et article n°6 du Titre VIII ;

La Commune s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°08

Dossier 16-47987-2025 - Enquête n°088/25
Situation : Avenue Blücher 175
Objet : mettre en conformité une piscine et une cabane de jardin et aménager un nouveau portail d'entrée sur une parcelle accueillant une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47987-2025 introduite en date du 10/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une piscine et une cabane de jardin et aménager un nouveau portail d'entrée sur une parcelle accueillant une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Blücher 175 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 - QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10-06-1993 et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°13 zone de jardin qui prescrit "Par parcelle, il est autorisé de construire un chalet de jardin de 6m² maximum ", en ce que le projet porte sur la mise en conformité de l'installation d'un abri de jardin de 15m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 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 :

10/02/2025 : dépôt de la demande;
21/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
27/03/2025 : réception des compléments;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service de l'environnement en date du 16/05/2025 :

Considérant que :

- la demande porte, entre autres, sur la construction d'une piscine;
- les installations techniques sont placées dans un local technique;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;
- au modèle exact de pompe à chaleur ;

Avis favorable à condition :

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

- **de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);**
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à l'angle que forme l'avenue Blücher avec l'avenue des Myrtilles ;
- La villa existante présente un gabarit R+T, date de 1939 et présente une architecture classique en briques peintes en blanc ;
- Celle-ci est implantée en fond de parcelle et dispose d'un beau jardin en partie avant, côté rue;
- Une piscine de 21m² entourée d'une margelle en pierre naturelle similaire à celles de la terrasse de la maison ont été réalisée sans autorisation préalable ;
- La dimension totale bâtie de la piscine avec les margelles comprise est de 840cm x 390cm.
- Les installations techniques (pompe à chaleur et pompe à contre-courant) sont installées au sein d'un petit volume fermé implanté le long de la cabane de jardin.
- Une cabane de jardin a également été réalisée sans autorisation en bois de 15m² (une largeur de 385cm sur une longueur de 385cm). Son faîte de toiture est à une hauteur de 240cm.

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

- La mise en conformité de la construction de la piscine et de sa margelle ;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une cabane de jardin de plus de 6m² ;
- La demande de mise en place d'un nouveau portail et la modification (« élargissement) de l'accès de la propriété :
  - Le portail sera réalisé en aluminium de ton noir RAL 9005 avec lisses verticales implantées à 45 degrés et espacées de manière à conserver un jour. Sa hauteur sera de 160cm de manière à conserver les dégagements visuels et ne pas avoir d'incidence sur l'espace publique et les perspectives depuis celui-ci.
  - De part et d'autre du portail sont implantés des éléments fixes réalisés dans le même matériau et la même teinte que le portail coulissant de manière à créer un ensemble uniforme et symétrique L'élément de gauche accueillera la boite aux lettres, boite à colis et parlophonie/caméra.
  - De manière à créer le portail, un léger déblai sera réalisé permettant de libérer suffisamment de largeur pour le passage des véhicules et également pour l'accès aux boîtes aux lettres. Le revêtement du muret de soutènement de finition reprendra le même matériau que l'actuel à savoir de la pierre naturelle.

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

- en matière de programme :
  - La piscine et sa margelle présentent des dimensions limitées et peuvent s'envisager au sein de ce grand jardin orienté à l'angle des voiries ;
  - Le quartier présente de nombreuses maisons avec piscines dont les tailles sont bien souvent plus grandes que celle prévue ici au 175 avenue Blücher ;
  - une piscine s'inscrit dans la fonction récréative autorisée en zone de jardin ;
  - Les installations techniques (pompe à chaleur et pompe à contre-courant) sont installées au sein d'un petit volume fermé implanté le long de la cabane de jardin. Cette installation permet de ne générer aucune nuisance pour le voisinage.
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Vu l'implantation de la piscine au sein de la parcelle (côté voirie), celle-ci ne portera préjudices à aucunes propriétés mitoyennes et peut s'envisager ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La mise en œuvre de ces travaux n'a nécessité aucun abattage d'arbres;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la note explicative renseigne que le projet réalisé se conforme au Règlement Communal Eau et à son article 14. Principe de gestion pour les piscines :
  - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :

    - a) seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum;
    - b) une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé ;
    - c) les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.
- <u>Quant aux autres aspects propres à la demande :</u>
  - Les aménagements prévus à l'entrée de la propriété (portail) peuvent s'envisager car celles-ci n'entravent pas les perspectives vers l'intérieur de l'ilôt ;
  - L'implantation des installations techniques permet de ne générer aucune nuisance pour le voisinage ;

<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 pour la dérogation au PPAS :

- Une demande de permis d'urbanisme restée sans suite a été introduite récemment (PU n° n°16-44917-2019) et portait sur la construction d'une piscine de 23m² et un abri de jardin de 16m² et pour laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins avait demandé en date du 30/12/2019 de se conformer à l'article 13.0 du PPAS n° 48 bis & ter en ce qui concerne l'abri de jardin projeté ;
- Il y a lieu de se conformer à ce précédent avis et de ne pas déroger au PPAS ;

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

- Se conformer à l'article 13.0 du PPAS n° 48 bis & ter en ce qui concerne l'abri de jardin ;
- Se conformer à l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne qu'une réduction de superficie d'un abri de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan doit être modifié ;

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 ;

<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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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;

Avis FAVORABLE <u>unanime et conditionnel</u> de la Commission de concertation émis <u>en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué</u>, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec refus de dérogations au plan particulier d'aménagement du sol - article n°13 – 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 21/05/2025
Objet n°09

Dossier 16-47865-2024 - Enquête n°087/25
Situation : Rue Pierre de Puysselaer 63
Objet : construire une maison mitoyenne unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47865-2024 introduite, en date du 29/11/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison mitoyenne unifamiliale sur le bien sis Rue Pierre de Puysselaer 63;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°492 délivré le 06/06/2005 et 492bis délivré le 05/04/2021 octroyés par le Collège des Bourgmestre et Echevins et déroge à ces permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°4 - Toiture qui prescrit "*il sera autorisé à cet effet de placer dans le versant arrière uniquement des lucarnes en arrière du nu de la façade*", en ce que la lucarne prévue pour le niveau sous toiture se positionne sur le nu de la façade arrière et non en recul ;
  - non-respect de l'article 2, 2) – implantation qui prescrit, "*l'implantation est limitée "..." à max. 15m et min. 12m au rez-de-chaussée et à max.12m et min. 9m à l'étage*", en ce que le rez-de-chaussée fait moins de 12m de profondeur au niveau du mitoyen avec le n°65 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 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 :

29/11/2024 : dépôt de la demande;
20/12/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
14/01/2025: réception des compléments;
28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
11/03/2025: réception des compléments;
18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
19/03/2025: réception des compléments;
14/04/2025: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua

22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/04/2025 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis **favorable conditionnel** du Service de l'Environnement émis le 04/03/2025 :
  Considérant le projet à savoir construire une maison mitoyenne unifamiliale ;

Considérant qu'il est fait mention d'une CEP de 5 m³ et d'un BO de 3m³ mais que le dossier ne comporte pas de plan d'égouttage ni d'explication quant à la gestion des eaux de pluies,
Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 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 ;
Avis favorable à condition de gérer les eaux de pluies sur la parcelle (zéro rejet à l'égout) et ce de façon paysagère (noues, fossés, mares, …) ;
De plus il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) ;
Nichoirs martinets
Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.
- *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.*

Nichoirs rouges-queues :
Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.
- *HAUTEUR : 2 à 6 m du sol*
- *ORIENTATION : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.*

Vu l'avis rendu par l'instance consultée / les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 09/04/2025 et émis le 25/04/2025 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 un quartier à prédominance résidentielle situé entre le chemin de fer, la rue de Stalle et la rue Egide van Ophem. Il dispose ainsi de nombreux transports et commerces alentours. Il bénéficie également de la proximité avec la zone verte du Neckersgat ;
- Dans ce quartier, la rue Pierre de Puysselaer est composée de petites maisons résidentielles de gabarit R+1. La rue est relativement verte et aérée, avec des zones de recul plantées et des rangées d'arbres au niveau de l'espace public ;
- Sur un premier tronçon de la rue, les maisons sont en briques rouges avec des menuiseries de teintes généralement claires ou naturelles. Le reste de la rue est un peu plus hétéroclite, avec majoritairement des briques de teintes claires ou peintes en blanc mais aussi quelques maisons en crépi ;
- La parcelle cadastrée Section G n°138T4 concernée par la demande a une superficie de 419m2. Il s'agit du terrain à bâtir lot n°3 du permis de lotir n°492 qui constitue le dernier terrain non bâti du lotissement. Le numéro de police attribué est le n°63 ;
- Le terrain est plat sur la profondeur de la zone de recul et présente ensuite une déclivité descendante vers l'arrière du terrain (-1.15m sur la profondeur d'implantation du bâtiment et -2.15m en fond de la parcelle par rapport à l'espace public) ;

- La parcelle s'implante sur le tronçon où la rue marque un changement d'alignement de sorte que le terrain s'ouvre en angle vers l'arrière de la parcelle. Il présente ainsi une faible largeur, à savoir 4m56, au niveau de l'alignement des bâtisses et s'évase ensuite vers l'arrière du terrain ;
- Le terrain ne présente aucune végétation particulière à l'exception de quelques massifs de buissons dans le fond du terrain ;
- Les maisons voisines sont bâties à l'alignement et en recul suivant les prescriptions du lotissement. Elles ont toutes les deux un gabarit R+1+T avec des briques de teintes beige avec des tuiles brunes, l'une avec des châssis en PVC blanc et la seconde avec des châssis bleus ;
- Ces deux maisons présentent une profondeur réduite par rapport au prescriptions du permis de lotir en ce qui concerne leur corps de bâtisse, à savoir environ 9m au lieu des 12m initialement prévus. Cela s'explique par la création d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée. Ces terrasses se situent donc en demi-niveau par rapport au rez-de-jardin et ont été considérée dans la profondeur comme un volume construit. Ces terrasses sont accompagnées d'un mur mitoyen avec le n°63 qui nous occupe de manière à garantir le potentiel constructible de ce lot et à préserver l'intimité ;

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

- La construction d'une maison unifamiliale et d'une petite terrasse en façade arrière ;

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

- Le projet vise à la construction d'une maison unifamiliale mitoyenne composée de trois niveaux dont le rez-de-chaussée et un étage sous toiture ;
- Les pièces de vies sont situées au rez-de-chaussée. Le projet profite de la forme particulière de la parcelle pour ouvrir largement les pièces de vies vers l'arrière et le jardin. Le premier étage comprend deux chambres en façade arrière, une salle de bain et un bureau ouvert en façade avant. Le dernier étage sous toiture comprend une suite parentale avec une salle de bain et un petit grenier ;
- Afin de reprendre la déclivité du terrain et de limiter le déplacement des terres, le rez-de-chaussée se divise en deux zones. La zone d'entrée et technique se situe au niveau de la voirie. Quatre marches permettent ensuite de rejoindre les pièces de vies qui sont situées environ 40cm au-dessus du terrain naturel côté jardin. La terrasse permet de faire le lien entre intérieur et extérieur ;
- La zone de recul est conservée en pleine terre à l'exception de la zone d'accès qui sera réalisée en revêtement perméable type pavés;
- La hauteur de la façade avant s'aligne sur celle des maisons mitoyennes. Le chenal de reprise des eaux est intégré dans la toiture ;
- En façade arrière, la maison se positionne du côté gauche dans l'alignement du n°65 ;
- Côté droit, elle dépasse d'1m50 le mitoyen du n°61 au niveau du rez-de-chaussée ;
- La terrasse est située entre le volume annexe du rez-de-chaussée et le mur de la terrasse du n°65 ;

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

- en matière de programme :
  - Considérant que le projet prévoit la construction d'une maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Considérant que la maison s'implante à l'alignement prévu par le plan du lotissement en façade avant;
  - Considérant qu'en façade arrière le projet prévoit une rehausse d'1m de hauteur et une augmentation de profondeur d'1m50 du mitoyen avec le n°61 au niveau du rez-de-chaussée, ce qui porte la profondeur du de ce niveau de ce côté à 13m50 au total;
  - Considérant que le projet est ainsi non est ainsi non conforme à l'article 4 du Règlement régional d'Urbanisme en matière de profondeur en ce que le profil de la bâtisse mitoyenne présente une profondeur de 9m seulement;
  - Considérant d'une part que cette profondeur est conforme au permis de lotir qui impose « une profondeur de bâtisses comprise entre 12m et 15m de profondeur à partir de l'alignement des constructions » et que permis de lotir ayant force règlementaire, cette dérogation ne doit pas être sollicitée;
  - Considérant d'autre part que cette situation résulte du fait que la maison n°61 ne présente que 9m de profondeur au niveau de bâtisse en façade arrière et que les 3m restants sont occupés par une terrasse avec un mur mitoyen existant de 3m de hauteur;
  - Considérant donc que cette prolongation du mur mitoyen est limitée, qu'elle répond à l'implantation particulière du n°61 au regard du permis de lotir et qu'elle permet de proposer des pièces de vies confortables et de profiter de l'orientation ouest du jardin;

- Considérant qu'à l'étage, la maison s'aligne sur les mitoyens voisins avec une profondeur de 9m, ce qui est conforme au permis de lotir;

- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - Considérant que la forme de la parcelle et son étroitesse rend difficile l'intégration d'un garage, sauf à occuper la quasi-totalité de la façade avant;
  - Considérant que l'entrée est conçue de façon suffisamment grande pour permettre d'y ranger des vélos;
  - Considérant que le parking est possible dans la rue et le quartier est relativement accessible en transports en commun;
  - Considérant que la création d'un emplacement de garage induirait la suppression d'une place de stationnement en voirie par la création de l'accès au garage et ne conduirait donc pas à une amélioration du stationnement dans la rue ;
  - Considérant que ce parti permet de plus de conserver un maximum de superficie en pleine terre dans la zone de recul, ce qui est positif tant pour la gestion des eaux que pour l'allure paysagère de la rue ;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux de pluies de 5000l et un bassin d'orage de 3000l ;
  - Considérant que le plan d'égouttage ne fait pas apparaître clairement l'implantation du bassin d'orage, ni le système d'évacuation du trop-plein ;
  - Considérant que la parcelle dispose d'une superficie suffisante pour permettre l'infiltration de celui-ci sur la parcelle ce qui permet d'éviter de surcharger l'égout public ;
  - Considérant que le service environnement de la commune préconise d'opter pour un dispositif d'infiltration « à l'air libre » de type noue plutôt qu'un dispositif enterré afin de garantir la pérennité du système ;
- <u>en matière de production d'énergie renouvelable :</u>
  - le projet propose un système de chauffage basé sur une source d'énergie renouvelable, à savoir une pompe à chaleur ce qui est une initiative à encourager;
  - le module extérieur sera placé à 50cm le long de limite mitoyenne en fond de parcelle de manière à se situé le plus loin possible de toutes les habitations. De cette manière, la distance minimale est de plus de 12m à la pointe du bâtiment arrière et plus de 15m par rapport à la terrasse du bien et celle du voisin le plus proche, à savoir le n°65;
  - Elle sera masquée par rapport aux voisins situés à l'arrière par la haie de clôture;
- <u>en matière de façade avant :</u>
  - La façade avant sera réalisée en briques de teinte rouge sans davantage de précision;
  - Telle que dessinée, la façade présente un aspect minimaliste;
  - Il serait intéressant travailler et/ou préciser la matérialité de cette façade de façon à lui donner davantage de texture, et notamment en précisant le type de briques, de joints, les garde-corps et cadres de châssis éventuels;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir :
  - <u>Article n°4 – Toiture :</u>
  - Le projet propose une lucarne qui s'implante sur le nu extérieur de la façade et qui vient faire l'articulation entre les deux alignements induits par la forme en trapèze de la parcelle ;
  - Il permet d'articuler de manière la jonction entre les deux façades;
  - Ce volume est travaillé en briques dans la continuité de la façade du 1er étage. Ce parti pris l'assimile ainsi plutôt à une rehausse de l'étage qu'à une lucarne et diminue par ailleurs la lecture de la toiture ;
  - Cette articulation pourrait se réaliser en maintenant ce volume mais en le travaillant davantage comme une véritable lucarne en recul par rapport à la façade;
  - Les dimensions de la chambre à laquelle profite ce volume est généreuse et peut supporter une petite réduction en conservant son habitabilité ;
  - <u>Article n°2, 2) – profondeur d'implantation :</u>
  - Le projet présente une dérogation à la profondeur d'implantation prescrite par le lotissement au niveau du mitoyen avec le n°65;
  - En effet, la façade du rez-de-chaussée s'aligne sur celle du n°65, à savoir, 9m au lieu de 12m ;

- Au niveau du n°65 qui est existant, les 3m restants sont réservés à la création d'une terrasse surélevée et délimitée par un mur mitoyen d'environ 3m de haut qui respecte la profondeur minimale imposée par le permis de lotir ;
- Le présent projet a pris le parti de ne pas construire sa terrasse en surélévation par rapport au jardin, de ne pas en faire une construction en dur comme le n°65 et pour autant de ne pas agrandir davantage le rez-de-chaussée pour les raisons suivantes :
- La différence de niveau du terrain est reprise à l'intérieur du logement afin de limiter les déblais/remblais au maximum et de façon à favoriser la relation directe entre le jardin et les pièces de vies. Cette différence de niveau permet également de profiter d'une hauteur plus importantes dans ces pièces ;
- La terrasse est prévue en structure légère sur plot de façon à conserver davantage de superficie perméable ;
- Ce recul de la construction au rez-de-chaussée permet d'adosser la terrasse au mur mitoyen existant afin de conserver davantage d'intimité et de faire entrer davantage de lumière dans les pièces de vies ;
- L'existence du mur mitoyen garantit au voisin n°65 de conserver la possibilité de construire sur la profondeur imposée par le règlement du lotissement ;
- La dérogation est donc acceptable en ce que le parti pris n'hypothèque par le développement du voisin et qu'agrandir la construction du présent projet pour répondre à la profondeur des 12m n'offrirait de fait aucune plus-value à ce dernier au vu du contexte bâti existant;

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

- de reculer le volume de lucarne sous toiture de manière à se situer en recul par rapport au nu extérieur de la façade, à restituer son statut de lucarne et à retrouver une meilleure lecture de la toiture ;
- Se conformer à l'avis du service environnement et au Règlement communal en matière de gestion des eaux en gérant les eaux de pluies sur la parcelle (zéro rejet à l'égout) et ce de façon paysagère (noues, fossés, mares, …) et indiquer en plan le dispositif prévu avec son implantation et son dimensionnement;
- De détailler la matérialité et les détails de la façade avant de manière à apporter davantage de relief à celle-ci et notamment les cadres de châssis et garde-corps éventuels, le type de briques et de joints;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des précisions par rapport à la mise en place des installations techniques et de la façade avant, ainsi qu'un ajustement mineur de volume ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande en ce que la dérogation concernant la lucarne est supprimée ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application ;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;
Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, articles n°2 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°10

Dossier 16-47804-2024 - Enquête n°084/25
Situation : Avenue de Boetendael 51-53
Objet : Mettre en conformité le rassemblement de deux logements A2 et K2 du bloc B au rez-de-chaussée (travaux réalisés avant 1989 selon acte) et la mise en conformité de l'installation d'un cabinet médical au sein du logement (travaux réalisés en 2011)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47804-2024 introduite en date du 22/10/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le rassemblement de deux logements A2 et K2 du bloc B au rez-de-chaussée (travaux réalisés avant 1989 selon acte) et la mise en conformité de l'installation d'un cabinet médical au sein du logement (travaux réalisés en 2011) sur le bien sis avenue de Boetendael 53 Avenue de Boetendael 51 Avenue Jean Burgers 4 Avenue Jean Burgers 3;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°2bis - Quartier Brugmann - approuvé par arrêté royal du 26/07/1967 et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°2bis : non-respect de l'article n°III.A. qui prescrit que « *Destination. Cette zone est réservée uniquement : 1) à la résidence : immeubles à appartements multiples.»,* en ce que la demande porte sur la suppression d'un logement au profit de la mise en place d'un cabinet médical (considéré comme équipement d'intérêt collectif) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 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 :

22/10/2024 : dépôt de la demande;
18/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
20/03/2025: réception des compléments;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/04/2025.
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 :

- La parcelle concernée par la demande acceuille 2 immeubles dont l'un donne Avenue Jean Burgers 003-004 et l'autre avenue de Boetendael 51-53,
- Ceux-ci datent de 1971 (PU n° 16-26539-1971);
- L'ensemble offre 70 logements en situation existante de droit ;

- Le bien concerné par la demande s'inscrit au rdc de l'immeuble sis avenue de Boetendael 51-53 ;

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

- La mise en conformité de l'unification de 2 logements A2 et K2 depuis 1989 ;
- La mise en conformité de la transformation de cet appartement en cabinet médical depuis 2011 ;

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

- L'unification de 2 unités avant 2000 satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1er janvier 2000, en ce que :
  - Les actes et travaux sont conformes à la règlementation en vigueur (Le règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (arrêté royal du 21/03/1975) où ils ont été exécutés et sont conformes actuellement ;
  - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences ;
  - L'avis du SIAMU a été sollicité et devrait être favorable ;

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

- Considérant l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones ;
- Considérant l'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- Que le PPAS est abrogé implicitement en ce qui concerne l'affectation qu'il prévoit, celle-ci faisant obstacle à la prescription générale 0.7 du PRAS ;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction ;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements réalisés, et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement ;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager ;

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

<u>Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme</u>
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°11

Dossier 16-47927-2025 - Enquête n° 089/25
Situation : Chaussée d'Alsemberg 914-916-918
Objet : modifier la destination d'un commerce en trois logements unifamiliaux, démolir partiellement une annexe arrière, rehausser un volume au 1er étage arrière et mettre en conformité la façade à rue d'un ensemble inscrit à l'inventaire légal

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son Avis à la séance du 04 juin 2025.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°12

Dossier 16-47950-2025 - Enquête n°086/25
Situation : Rue Vanderkindere 194
Objet : réaménager la surface commerciale et diviser le logement existant aux étages en deux duplex (création d'un nouvel accès distincts aux logements depuis l'espace public)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47950-2025 introduite en date du 21/01/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager la surface commerciale et diviser le logement existant aux étages en deux duplex (création d'un nouvel accès distincts aux logements depuis l'espace public) sur le bien sis Rue Vanderkindere 194 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; ", en ce que l'extension construite au rez-de-chaussée sans autorisation dépasse le profil des deux voisins mitoyens;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/01/2025 : dépôt de la demande;
04/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
05/03/2025: réception des compléments;
14/04/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de Concertation ;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/04/2025.

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 :

- L'immeuble de commerce et de logements faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, à proximité de l'angle qu'elle forme avec l'avenue Albert;

- Le bien compte un rez-de-chaussée commercial et 1 logement aux étages;
- Le logement ne dispose pas d'un accès distinct de celui du commerce;
- Il a fait l'objet d'une transformation en 1970 (PU n°16-26070-1970) qui a modifié sa façade et a autorisé une extension en façade arrière au rez-de-chaussée ;
- Une extension supplémentaire à celle autorisée en 1970 a été construite sans autorisation, celle-ci date probablement des années 80 au vu des briques utilisées pour sa construction ;
- La façade de l'immeuble est aux étages en pierre de France et les châssis sont en PVC de teinte blanche (les derniers plans des archives précisent que ceux-ci étaient en aluminium) ;

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

- La modification de la vitrine et la création d'une entrée distincte pour les logements ;
- La division du logement inscrit aux étages en deux duplex ;
- La mise en conformité de l'extension en construite au rez-de-chaussée ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant ;

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

- en matière de programme :
  - Le projet permet à la fois d'aménager un accès distinct à des logements confortables et à la fois d'aménager un commerce traversant avec une perspective visuelle vers le jardin arrière, ce qui réponds au bon aménagement des lieux en zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial ;
  - Le projet propose des espaces de qualités tant pour le commerce que pour les logements ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet ne modifie pas le volume existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet conserve le jardin existant;
  - il propose l'aménagement d'une terrasse au 1ier étage conforme au code civil en matière de servitudes de vue et propose une toiture verte sur l'extension réalisée sans autorisation, ce qui permet d'améliorer la situation et d'offrir des vues agréables depuis les logements de l'immeuble et des immeubles mitoyens ;
  - le projet propose une petite terrasse/balcon au 3ième étage qui se conforme également au code civil en matière de servitude de vue et qui peut dès lors s'envisager. En effet, celle-ci s'inscrit entre mitoyen et ne donne pas de vues indiscrètes sur un intérieur d'ilot mais sur un mur pignon de l'immeuble sis avenue Albert 291B ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'immeuble ne possède pas de garage ;
  - Le projet ne propose pas un garage par logement et déroge donc au RRU titre VIII en matière de stationnement (article 6) au sein d'un immeuble mais cette dérogation peut être accordée du fait de l'implantation des logements proches de transports en communs ;

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

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

- le projet propose une répartition équilibrée de logements;
- Le projet propose des logements confortables au sein du volume existant et ne sur densifie pas de manière disproportionnée la parcelle ;
- Le projet prévoit un local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée de l'immeuble et des caves privatives en sous-sol, ce qui se conforme au règlement régional d'urbanisme ;
- Les aménagements proposés sont équilibrés et permettent d'offrir une offre de logements variés

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; " :

- l'extension construite au rez-de-chaussée sans autorisation dépasse le profil des deux voisins mitoyens;
- L'extension construite sans autorisation déroge au RRU mais se conforme au règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (arrêté royal du 21/03/1975)
- En effet, cette extension génère une profondeur totale de bâtisse de 17,62m, ce qui est conforme au règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (arrêté royal du 21/03/1975) qui

autorise (titre IV profondeur des constructions) que le terrain peut être couvert par la construction, et ce compris les annexes contiguës sur une profondeur de maximum ¾ de la parcelle, avec une distance maximale de 20m de profondeur depuis l'espace public ;

- Considérant que la demande pourrait donc satisfaire aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1er janvier 2000, en ce que les actes et travaux sont conformes à la règlementation en vigueur où ils ont été exécutés et que les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences ;
- De plus, la parcelle conserve un jardin de ville de dimension suffisante en contact avec un commerce ;
- La dérogation peut donc être accordée étant donné la situation existante depuis de nombreuses années ;

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'enquête pour l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :

- Une attention particulière doit être apportée aux biens inscrits en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement et plus particulièrement à leur façade avant afin de préserver l'élégance de ces lieux ;
- Le projet ne précise pas le matériau ni la teinte prévus pour la nouvelle vitrine et pour la nouvelle porte d'entrée : il y a lieu de prévoir ceux-ci en aluminium et de préciser la teinte prévue ;
- Concernant les châssis aux étages, il y a lieu de prévoir un matériau pérenne lors de leur remplacement futur (aluminium) : modifier l'élévation de la situation projetée (légende : préciser le matériau et la teinte des menuiseries)

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

- Dessiner l'élévation de la façade avant projetée :
  - Préciser le matériau et la teinte prévue pour les menuiseries (vitrine et porte d'entrée) au rez-de-chaussée ;
  - Prévoir des menuiseries en aluminium aux étage lors du remplacement futur (à préciser dans la légende) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant sera davantage élégante;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan règlement régional d'urbanisme article n°4 – 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 21/05/2025
Objet n°13

Dossier 16-47217-2023 - Enquête n°090/25
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1049
Objet : mettre en conformité la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante), rehausser ce volume (64 cm) et modifier la configuration intérieure des 2 logements existants (situés dans le bâtiment principal à front de voirie)

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47217-2023 introduite en date du 06/10/2023 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante), rehausser ce volume (64 cm) et modifier la configuration intérieure des 2 logements existants (situés dans le bâtiment principal à front de voirie) sur le bien sis Chaussée d'Alsemberg 1049 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, espace structurants;
<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>
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 :
<u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :</u>
<u>demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit *" § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
    1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
    2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
    - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
    - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que la rehausse en hauteur (64 cm) de l'extension dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (à gauche au n° 1051) de 4,59 mètres ;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit *" § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :*
    1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;
    2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.", en ce que le profil projeté de la rehausse en hauteur (64 cm) de l'extension en façade arrière, dépasse en hauteur le profil (le plus haut) du mitoyen (de gauche au n° 1051) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Questionnements émis par les nouveaux propriétaires (depuis février 2024) de l'appartement situé en duplex au rez-de-chaussée et au 1er étage (du bâtiment à rue) concernant l'ajout d'un sas entre la cuisine et le WC au rez-de-chaussée et l'ajout d'une cloison à poser dans le prolongement de la cage d'escalier afin de dissocier le sous-sol du reste des communs ;*

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II – article 4 (hauteur sous plafond);
- Dérogation au Titre II – article 10 (éclairement naturel);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 + 160 jours ;

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

06/10/2023 : dépôt de la demande;
13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
17/11/2023 : réception des compléments;
20/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU, simultanément à la demande d'avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogations au Fonctionnaire délégué;

INTERVENTIONS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ DANS LA PROCEDURE

20/11/2023 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogations;
14/12/2023 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme et de sa décision favorable conditionnelle avec octroi de dérogations;
Vu l'avis conforme libellé / la décision du fonctionnaire délégué :

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité et espaces structurants du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
Considérant que la demande vise à mettre en conformité la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante), modifier la configuration intérieure des logements et augmenter le nombre de chambres (2 vers 3) des 2 logements existants (situés dans le bâtiment principal à front de voirie);
Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- *RRU : Titre II : hauteur sous plafond (article 4)*
- *RRU : Titre II : porte d'entrée (article 6)*
- *RRU : Titre II : WC (article 8)*
- *RRU : Titre II : l'éclairement naturel (article 10)*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alsemberg (voirie régionale), à proximité de la gare de Calevoet;*
- *Cette portion de la chaussée est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, à des ateliers (dont des carrosseries notamment), à des activités productives et à des logements;*
- *La parcelle est cadastrée section 21616G0164/00W002;*
- *Le bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;*
- *Le bâtiment principal à front de voirie (demande de permis initiale non disponible) a subi des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8873-1914 et concernait la surélévation de la toiture à versants couvrant le second étage du bâtiment à front de rue ainsi que la construction d'annexe et d'une véranda;*
- *Le permis d'urbanisme antérieur n° 16-8038-1911 a quant à lui autorisé la construction d'un bâtiment secondaire indépendant (hangar/atelier) à l'arrière de la parcelle. Ce bâtiment est exclu de la présente demande de permis d'urbanisme;*
- *Le bâtiment en intérieur d'îlot (hors objet de la demande) a fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme consécutives à savoir les demandes n° 16-37483-2006 & 16-37528-2006 délivrées le 22/08/2006 visant la transformation du bien, la création de baies et la construction d'une véranda;*
- *Le PU n° 16-37483-2006 délivré le 22/08/2006 pour le bâtiment en intérieur d'îlot (hors objet de la demande) stipule que la construction à rue est divisée en 2 logements et que le bâtiment arrière comprend un logement;*
- *Le bâtiment mitoyen de gauche (n° 1051) à front de voirie présente un gabarit R + 2 + toiture à la Mansart et des annexes au niveau du rez-de-chaussée et occupe des logements;*
- *Le bâtiment mitoyen de droite (n° 1045-1047), comporte un immeuble principal à front de voirie de gabarit R + 2 + toiture à versants ainsi qu'un bâtiment d'un seul niveau sur la partie arrière de la parcelle, rejoint par une galerie couverte sous le bâtiment principal débouchant sur la voirie. L'ensemble est occupé par des logements et une entreprise de carrosserie au rez-de-chaussée;*

- *Les renseignements urbanistiques fournis par l'administration communale en date du 28/08/2023 (pour l'ensemble du bien sis chaussée d'Alsemberg n°1049) précisent que le logement constitue la dernière affectation licite du bien. La répartition des logements a été détaillée comme suit : une maison en front de rue composée d'un appartement 2 chambres en duplex au rez et +1 et d'un appartement 2 chambres en duplex aux 2ème et 3ème étage et un grenier dans les combles. Une maison en fond de parcelle composée d'un appartement 2 chambres en duplex au rez +1 et un grenier dans les combles.*
- *L'affectation licite du bien est donc un immeuble de logements comportant 3 appartements (2 appartements 2 chambres en duplex dans le bâtiment avant et un appartement 2 chambres en duplex dans le bâtiment arrière);*
- *L'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir (archives non disponibles) est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas un « monument » au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT en ce que le bien ne présente pas de qualités spatiales ou architecturales remarquables;*
- *En conséquence, l'avis de la Commission de concertation, dont question à l'article 207 § 3 du CoBAT n'est pas requis;*

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

- *Mettre en conformité la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante);*
- *Modifier la configuration intérieure des logements;*
- *Augmenter le nombre de chambres (2 vers 3) des 2 logements existants (situés dans le bâtiment principal à front de voirie);*

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

- *La demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour les locaux suivants :*
  - *SDB du LOG. 1 (HSP = 210 CM sur une surface de 13,6 m²) située à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et semble acceptable vu la superficie confortable de la SDB et sa fonction (local non habitable au sens du RRU);*
  - *SDB du LOG. 2 (HSP = 191 CM sur une surface de 12,6 m²) située à l'entresol entre le 1er étage et le 2ème étage et n'est pas acceptable vu la hauteur beaucoup trop insuffisante malgré la superficie confortable de la SDB et sa fonction (local non habitable au sens du RRU);*
  - *cuisine du LOG. 2 (HSP = 215 CM sur une surface de 25,7 m²) située au 2ème étage et n'est pas acceptable vu la hauteur insuffisante sur une telle superficie eu égard à la fonction du local (local habitable au sens du RRU);*
- *La demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 6 (largeur porte d'entrée) en ce que celle-ci ne présente pas un passage libre de 0,95 mètre minimum (largeur estimée de +/- 63 CM);*
- *La demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 8 (WC) en ce qu'il n'existe pas de sas proposant 2 portes entre le WC et la cuisine et n'est pas acceptable en l'état;*
- *La demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10 (éclairement naturel) pour les locaux suivants :*

  LOGEMENT 1 :
  - *salon / salle-à-manger au rez-de-chaussée - LOG. 1 (ratio SNE / SS = 10,13 % au lieu de 20%) et est acceptable au vu de la situation et configuration existante (3 pièces en enfilade), tel que déjà autorisé dans le permis n° 16-8873-1914;*
  - *chambre 1 - LOG. 1 au 1er étage (ratio SNE / SS = 17 % au lieu de 20%) et est acceptable au vu de la situation et configuration existante, tel que déjà autorisé dans le permis n° 16-8873-1914;*

  LOGEMENT 2 :
  - *salon / salle-à-manger au 2ème étage - LOG. 2 (ratio SNE / SS = 11,05 % au lieu de 20%) et est inhérente à la configuration existante et à la modulation des baies en façade avant;*
  - *chambre 1 au 3ème étage - LOG. 2 – VELUX - (ratio SNE / SS = 6,28 % au lieu de 8,33%);*
  - *chambre 2 au 3ème étage - LOG. 2 – VELUX - (ratio SNE / SS = 6,84 % au lieu de 8,33%);*

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

- *en matière de programme :*
  - le sous-sol comprend un local compteurs, un local chaufferie et 3 caves (cave 1 & caves 2 et 3 regroupées);
  - il n'y a pas de local vélos/poussettes prévu dans l'immeuble;
  - il n'y a pas de local poubelles prévu dans l'immeuble;
  - la situation projetée propose 2 appartements dans le bâtiment avant, à savoir un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée & au 1er étage et un duplex 3 chambres au 2ème étage & au 3ème étage (avec mezzanine sous les combles);
  - **le logement projeté en duplex 3 chambres – LOG. 1** présente au rez-de-chaussée : salon, salle-à-manger, cuisine & WC, au 1er étage : bureau, chambre 1, chambre 2 & chambre 3 et à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage : SDB;
  - **le logement projeté en duplex 3 chambres + mezzanine – LOG. 2** présente au 2ème étage : séjour, salle-à-manger & cuisine, au 3ème étage : rangement, chambre 1, chambre 2 & chambre 3 (avec

accès à la mezzanine sous les combles depuis la chambre 3) et à l'entresol entre le 2ème étage et le 3ème étage : SDB;

- *en matière d'implantation et de gabarit :*
  - la demande relative à la mise en conformité de la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante) semble acceptable et régularisable en ce que la situation est existante depuis au moins 1953 (sur base de l'analyse des vues Bruciel) bien que les travaux nécessitaient déjà à l'époque l'obtention d'un permis d'urbanisme;
  - les travaux relatifs à la réalisation de l'annexe en infraction faisant l'objet de la demande de mise en conformité ont été réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
- *en matière d'esthétique :*
  - la façade avant présente des menuiseries extérieures constituées pour certaines baies de PVC de teinte brun foncé et pour d'autre baies de bois de teinte naturelle et il y aurait lieu d'uniformiser l'ensemble par l'utilisation du bois lors d'un prochain remplacement des châssis;
  - le garde-corps situé au 2ème étage au sommet de la loggia en façade avant n'est pas d'origine et est constitué d'éléments verticaux en bois;
- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
  - le permis 16-37528-2006 délivré le 22/08/2006 concernant le bâtiment en intérieur d'îlot (hors objet de la demande) précisait les aménagements des abords qui sont à ce jour inchangés;
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*
  - le bien ne dispose pas de garage ni de local pour ranger des vélos;
  - afin de favoriser les modes de déplacement actif et alternatif dans cette zone (accessibilité de type B), il y aurait eu lieu de prévoir un local dédié à l'entreposage des vélos au sein de l'immeuble mais la configuration de la situation existante au sous-sol le permet difficilement;
  - l'entreposage des vélos pourrait être envisagé au droit de la cour commune située à l'arrière du bâtiment principal;
- *en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :*
  - la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie n'est pas mentionnée sur les plans et les eaux de pluie semblent être rejetées à l'égout (pas de plans d'égouttage disponible dans le dossier transmis);

Avis FAVORABLE *à condition :*

- *d'ajouter une porte formant un sas entre la cuisine et le WC au rez-de-chaussée pour le logement duplex 3 chambres (LOG. 1);*
- *de maintenir un appartement de type 2 chambres (LOG. 2) pour le duplex situé au 2ème étage & au 3ème étage (avec mezzanine sous les combles) en lieu et place du logement 3 chambres sollicité et dont la configuration globale est à revoir – les dérogations à la hauteur sous plafond n'étant pas acceptables et la configuration en un appartement 3 chambres n'étant de ce fait pas envisageable;*
- *de supprimer les dérogations au titre II – article 4 (hauteur sous plafond) pour le duplex (2 chambres) situé au 2ème étage & au 3ème étage (LOG. 2);*
- *d'uniformiser l'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant par l'utilisation du bois (en lieu et place du PVC actuellement présent) lors du prochain remplacement des châssis;*
- *de remplacer le garde-corps existant en bois au 2ème étage au sommet de la loggia en façade avant par un garde-corps en ferronnerie en s'inspirant de la typologie du garde-corps installé au sommet de la loggia au n°1055;*
- *d'obtenir l'accord du SIAMU sur la dérogation au titre II, article 6 (largeur porte d'entrée) pour l'accès au LOG. 2 sur le palier;*

L'appartement (LOG. 1) dont la configuration proposée présente un logement 3 chambres (au lieu de 2 chambres + un dressing) en duplex situé au rez-de-chaussée & au 1er étage – est accepté;

L'appartement (LOG. 2) dont la configuration proposée présente un logement 3 chambres en duplex situé au 2ème étage & au 3ème étage & mezzanine – n'est pas accepté en l'état;

Les dérogations au RRU, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour la SDB du logement 1 et article 10 (éclairement naturel) pour le séjour et la chambre 1 du logement 1 et pour le séjour du logement 2 sont acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations au RRU relatives au logement 2 ne sont pas acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus et la nécessité de revoir les aménagements du logement 2 (voir conditions).

La dérogation au RRU, Titre II, article 6 (largeur porte d'entrée) sera acceptable après obtention de l'accord du SIAMU.

Références du dossier : 16/AFD/1916156.

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

23/01/2024 : avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;
29/01/2024 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;
26/07/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;
23/08/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;
19/09/2024 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée ;
10/03/2025 : réception des compléments ;
14/04/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de la tenue des mesures particulières de publicité ;
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 20/11/2023, daté du 23/12/2023 et réceptionné le 08/01/2024 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alsemberg (voirie régionale), à proximité de la gare de Calevoet;
- Cette portion de la chaussée est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, à des ateliers (dont des carrosseries notamment), à des activités productives et à des logements;
- La parcelle est cadastrée section 21616G0164/00W002;
- Le bien faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme présente un gabarit R + 2 + toiture à versants;
- Le bâtiment principal à front de voirie (demande de permis initiale non disponible) a subi des transformations suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8873-1914 et concernait la surélévation de la toiture à versants couvrant le second étage du bâtiment à front de rue ainsi que la construction d'annexe et d'une véranda;
- Le permis d'urbanisme antérieur n° 16-8038-1911 a quant à lui autorisé la construction d'un bâtiment secondaire indépendant (hangar/atelier) à l'arrière de la parcelle. Ce bâtiment est exclu de la présente demande de permis d'urbanisme;
- Le bâtiment en intérieur d'îlot (hors objet de la demande) a fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme consécutives à savoir les demandes n° 16-37483-2006 & 16-37528-2006 délivrées le 22/08/2006 visant la transformation du bien, la création de baies et la construction d'une véranda;
- Le PU n° 16-37483-2006 délivré le 22/08/2006 pour le bâtiment en intérieur d'îlot (hors objet de la demande) stipule que la construction à rue est divisée en 2 logements et que le bâtiment arrière comprend un logement;
- Le bâtiment mitoyen de gauche (n° 1051) à front de voirie présente un gabarit R + 2 + toiture à la Mansart et des annexes au niveau du rez-de-chaussée et occupe des logements;
- Le bâtiment mitoyen de droite (n° 1045-1047), comporte un immeuble principal à front de voirie de gabarit R + 2 + toiture à versants ainsi qu'un bâtiment d'un seul niveau sur la partie arrière de la parcelle, rejoint par une galerie couverte sous le bâtiment principal débouchant sur la voirie. L'ensemble est occupé par des logements et une entreprise de carrosserie au rez-de-chaussée;
- Les renseignements urbanistiques fournis par l'administration communale en date du 28/08/2023 (pour l'ensemble du bien sis chaussée d'Alsemberg n°1049) précisent que le logement constitue la dernière affectation licite du bien. La répartition des logements a été détaillée comme suit : une maison en front de rue composée d'un appartement 2 chambres en duplex au rez et +1 et d'un appartement 2 chambres en duplex aux 2ème et 3ème étage et un grenier dans les combles. Une maison en fond de parcelle composée d'un appartement 2 chambres en duplex au rez +1 et un grenier dans les combles;
- L'affectation licite sur la parcelle est donc l'affectation « logement », à savoir 3 appartements au total, répartis comme suit : 2 appartements 2 chambres en duplex dans le bâtiment avant et un appartement 2 chambres en duplex dans le bâtiment arrière ;

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

- Mettre en conformité la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante) et rehausser ce volume de 64 cm ;
- Modifier la configuration intérieure des 2 logements existants au sein du bâtiment situé à front de voirie ;

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

- En vue de répondre à l'avis conforme (daté du 14/12/2023) du Fonctionnaire Délégué (émis sur base de la demande initiale), auquel le Collège s'est rallié et qu'il a fait sien, et a décidé de faire application de l'article 191 du CoBAT, le demandeur a ensuite modifié d'initiative sa demande en faisant application de l'article 126/1 du CoBAT et en y intégrant certaines modifications ;
- Pour rappel, les conditions émises par le Collège des Bourgmestre et Echevins étaient les suivantes :
  1. *ajouter une porte formant un sas entre la cuisine et le WC au rez-de-chaussée pour le logement duplex 3 chambres (LOG. 1);*
  2. *maintenir un appartement de type 2 chambres (LOG. 2) pour le duplex situé au 2ème étage & au 3ème étage (avec mezzanine sous les combles) en lieu et place du logement 3 chambres sollicité et dont la configuration globale est à revoir – les dérogations à la hauteur sous plafond n'étant pas acceptables et la configuration en un appartement 3 chambres n'étant de ce fait pas envisageable;*
  3. *supprimer les dérogations au titre II – article 4 (hauteur sous plafond) pour le duplex (2 chambres) situé au 2ème étage & au 3ème étage (LOG. 2);*
  4. *uniformiser l'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant par l'utilisation du bois (en lieu et place du PVC actuellement présent) lors du prochain remplacement des châssis;*
  5. *remplacer le garde-corps existant en bois au 2ème étage au sommet de la loggia en façade avant par un garde-corps en ferronnerie en s'inspirant de la typologie du garde-corps installé au sommet de la loggia au n°1055;*
  6. *obtenir l'accord du SIAMU sur la dérogation au titre II, article 6 (largeur porte d'entrée) pour l'accès au LOG. 2 sur le palier;*

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - le sous-sol comprend un local compteurs, un local chaufferie et 3 caves (cave 1 & caves 2 et 3 regroupées);
  - il n'y a pas de local vélos/poussettes prévu dans l'immeuble;
  - il n'y a pas de local poubelles prévu dans l'immeuble;
  - la nouvelle situation projetée propose 2 appartements dans le bâtiment avant, à savoir :
    - un duplex 3 chambres au rez-de-chaussée & au 1er étage ;
    - un duplex 2 chambres (et non plus 3 tel que sollicité initialement) au 2ème étage & au 3ème étage (avec mezzanine sous les combles);
  - le logement projeté en duplex 3 chambres – LOG. 1 présente au :
    - rez-de-chaussée : salon / salle-à-manger (37,1 m²), cuisine (12,5 m²), sas et WC ;
    - au 1er étage : bureau (18 m²), chambre 1 (14 m²), chambre 2 (15,4 m²) & chambre 3 (12,5 m²)
    - à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage : SDB (13,6 m²) accessible depuis le bureau situé au 1er étage ;
  - le logement projeté en duplex 2 chambres + mezzanine – LOG. 2 présente au :
    - 2ème étage : séjour (28,7 m²), salle-à-manger (21 m²) & cuisine (25,2 m²) ;
    - au 3ème étage : palier, rangement, chambre 1 (14,5 m²) , chambre 2 (13,3 m²) & salle-de-bain (12,2 m²) (avec accès à la mezzanine sous les combles depuis la salle-de-bain) ;
    - à l'entresol entre le 2ème étage et le 3ème étage : buanderie (12,6 m²);
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - la demande relative à la mise en conformité de la volumétrie en façade arrière (extension en hauteur de l'annexe existante) semble acceptable et régularisable en ce que la situation est existante depuis au moins 1953 (sur base de l'analyse des vues Bruciel) bien que les travaux nécessitaient déjà à l'époque l'obtention d'un permis d'urbanisme;
  - les travaux relatifs à la réalisation de l'annexe en infraction faisant l'objet de la demande de mise en conformité ont été réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

- le projet modifié (126/1) tel qu'introduit visant la rehausse de ce volume en façade arrière (de 64 cm) afin de permettre d'atteindre une hauteur sous plafond suffisante (250 cm) au droit de la cuisine du LOG. 2 peut s'envisager;

- <u>en matière d'esthétique :</u>
  - les élévations modifiées de la façade avant présentent des menuiseries extérieures en bois de teinte naturelle ce qui respecte les conditions émises ;
  - le garde-corps situé au 2ème étage au sommet de la loggia en façade avant n'est pas d'origine et est constitué d'éléments verticaux en bois, d'aspect esthétique peu qualitatif. Le projet modifié ne prévoit toujours pas d'amélioration sur ce point spécifique. Il y aurait lieu d'y remédier en prévoyant un garde-corps en ferronnerie, plus adapté à la typologie du bien et à celle de la loggia;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - le permis 16-37528-2006 délivré le 22/08/2006 concernant le bâtiment en intérieur d'îlot (hors objet de la demande) précisait les aménagements des abords qui sont à ce jour inchangés et ne suscitent pas de remarque;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - le bien ne dispose pas de garage ni de local pour le rangement de vélos;
  - afin de favoriser les modes de déplacement actif et alternatif dans cette zone (accessibilité de type B), il y aurait eu lieu de prévoir un local dédié à l'entreposage des vélos au sein de l'immeuble mais la configuration de la situation existante au sous-sol le permet difficilement;
  - l'entreposage des vélos pourrait être envisagé au droit de la cour commune située à l'arrière du bâtiment principal;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie n'est pas mentionnée sur les plans et les eaux de pluie semblent être rejetées à l'égout (pas de plans d'égouttage disponible dans le dossier transmis);
- <u>en matière de respect des conditions émises au droit de la demande modifiée (126/1 du CoBAT) :</u>
  1. ajouter une porte formant un sas entre la cuisine et le WC au rez-de-chaussée pour le logement duplex 3 chambres (LOG. 1) – le projet modifié a été adapté en ce sens et ne suscite plus de remarque ;
  2. maintenir un appartement de type 2 chambres (LOG. 2) pour le duplex situé au 2ème étage & au 3ème étage (avec mezzanine sous les combles) en lieu et place du logement 3 chambres sollicité et dont la configuration globale est à revoir – les dérogations à la hauteur sous plafond n'étant pas acceptables et la configuration en un appartement 3 chambres n'étant de ce fait pas envisageable – le projet modifié a été adapté en ce sens et ne suscite plus de remarque ;
  3. supprimer les dérogations au titre II – article 4 (hauteur sous plafond) pour le duplex (2 chambres) situé au 2ème étage & au 3ème étage (LOG. 2) – le projet modifié a été adapté en ce sens et ne suscite plus de remarque ;
  4. uniformiser l'ensemble des menuiseries extérieures en façade avant par l'utilisation du bois (en lieu et place du PVC actuellement présent) lors du prochain remplacement des châssis – le projet modifié a été adapté en ce sens et ne suscite plus de remarque ;
  5. remplacer le garde-corps existant en bois au 2ème étage au sommet de la loggia en façade avant par un garde-corps en ferronnerie en s'inspirant de la typologie du garde-corps installé au sommet de la loggia au n°1055 – le projet modifié n'a pas été adapté sur ce point et devrait être revu ;
  6. obtenir l'accord du SIAMU sur la dérogation au titre II, article 6 (largeur porte d'entrée) pour l'accès au LOG. 2 sur le palier – la largeur du passage libre en plan est de +/- 82 cm pour l'accès au LOG. 2 et ne suscite plus de remarque ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) et dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la rehausse du volume en façade arrière (de 64 cm), afin de permettre d'atteindre une hauteur sous plafond suffisante (250 cm) au droit de la cuisine du LOG. 2, peut s'envisager étant donné la configuration existante des lieux, la présence de l'annexe existante en façade arrière (depuis au moins 1953) et la faible rehausse complémentaire sollicitée ;

- Les dérogations au RRU, Titre I sont acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus :
  - article 4 (profondeur) ;
  - article 6 (toiture - hauteur) ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants, détaillés ci-après :

- Dérogation au Titre II – article 4 (hauteur sous plafond);
- Dérogation au Titre II – article 10 (éclairement naturel);
- La demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 4 (hauteur sous plafond) pour les locaux suivants :
  - SDB du LOG. 1 (HSP = 210 CM sur une surface de 13,6 m²) située à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage et semble acceptable vu la superficie confortable de la SDB et sa fonction (local non habitable au sens du RRU);
  - buanderie du LOG. 2 (HSP = 191 CM sur une surface de 12,6 m²) située à l'entresol entre le 1er étage et le 2ème étage et est acceptable vu la superficie confortable de la buanderie et sa fonction (local non habitable au sens du RRU);
- La demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre II, article 10 (éclairement naturel) pour les locaux suivants :

  LOGEMENT 1 :
  - salon / salle-à-manger au rez-de-chaussée - LOG. 1 (3,76 m² / 37,1 m² = ratio SNE / SS = 10,13 % au lieu de 20%) et est acceptable au vu de la situation et configuration existante (3 pièces en enfilade), tel que déjà autorisé dans le permis n° 16-8873-1914;
  - chambre 1 - LOG. 1 au 1er étage (2,38 m² / 14 m² = ratio SNE / SS = 17 % au lieu de 20%) et est acceptable au vu de la situation et configuration existante, tel que déjà autorisé dans le permis n° 16-8873-1914;

  LOGEMENT 2 :
  - salon / salle-à-manger au 2ème étage - LOG. 2 (4,64m² / 49,7 m² = ratio SNE / SS = 9,33 % au lieu de 20%) et est inhérente à la configuration existante (3 pièces en enfilade) et à la modulation des baies en façade avant;
  - chambre 1 au 3ème étage - LOG. 2 – VELUX - (0,91 m² / 14,5 m² = ratio SNE / SS = 6,28 % au lieu de 8,33% soit 0,91 m² au lieu de 1,20 m²), le déficit étant minime, la dérogation est acceptable ;
  - chambre 2 au 3ème étage - LOG. 2 – VELUX - (0,91 m² / 13,3 m² = ratio SNE / SS = 6,84 % au lieu de 8,33% soit 0,91 au lieu de 1,11 m²), le déficit étant minime, la dérogation est acceptable ;
- Les dérogations au RRU, Titre II sont acceptées pour les motifs évoqués ci-dessus :
  - article 4 (hauteur sous plafond) pour la SDB du LOG. 1 et la buanderie du LOG. 2 ;
  - article 10 (éclairement naturel) pour le salon / salle-à-manger et la chambre 1 du LOG. 1 et pour le salon / salle-à-manger et les chambres 1 et 2 du LOG. 2 ;

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

- remplacer le garde-corps existant en bois au 2ème étage au sommet de la loggia en façade avant par un garde-corps en ferronnerie (en s'inspirant de la typologie du garde-corps installé au sommet de la loggia au n°1055) ;
- corriger les plans du duplex LOG. 1 (rez-de-chaussée / 1er étage) en ajustant les modifications telles qu'effectivement réalisées en exécution ;
- se conformer à l'avis SIAMU daté du 23/12/2023 ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications mineures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'esthétique de la façade avant se doit d'être revue et améliorée;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;
Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d’un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l’application de l’article 126§7, avec octroi de dérogations aux articles n°4 et n°6 du Titre I et aux articles n°4 et n°10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme – et la nécessité de modifier la demande en application de l’article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/05/2025
Objet n°14

Dossier 16-47376-2023 - Enquête n°096/25
Situation : Rue Geleytsbeek 40A
Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, construire une piscine de 41m² (hors margelles et terrasse) et abattre 1 arbre

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47376-2023 introduite en date du 30/12/2023, modifiée (documents indicés A et datés du 27/02/2025) le 15/03/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017) ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une villa unifamiliale, construire une piscine de 41m² (hors margelles et terrasse) et abattre 1 arbre sur le bien sis Rue Geleytsbeek 40A ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir (PL) n°27 délivré le 24/07/1963, modifié partiellement par le permis de lotir (PL) n°172 délivré le 08 janvier 1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°I.III.a - zone de jardin qui prescrit "zone réservée aux plantations, des dallages en surfaces restreintes étant autorisées ainsi que les petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin établies à 2m des limites parcellaires, et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. Les constructions telles que garage ou remises, buanderies, pigeonniers, poulaillers, serres, dépôts, atelier, granges ne sont pas admises", en ce que le projet prévoit une grande pergola, une piscine et de larges terrasses;
  - non-respect de l'article n°I.IV.b - matériaux de parement qui prescrit "éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, le moellons, à l'exclusion de tout matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair", en ce que le projet prévoit des matériaux non prévus et dont la nature rompt totalement avec le bâti environnant;
  - non-respect de l'article n°I.IV.c - toitures qui prescrit "les toitures sont couvertes de tuiles, en ardoises naturelles, ou artificielles de même format et colorations que les premières, ou en chaume pour les villas isolées suffisamment distantes des autres constructions, elles ont au moins deux versants dont la pente est comprise entre 25° et 50°", en ce qu'il est prévu des toitures plates;
  - non-respect de l'article n°II.2 - implantation qui prescrit "a. recul par rapport à la limite Est de la parcelle initiale : minium 12m. b. recul par rapport aux limites autres : minium 6m. c. surface bâtie maximum : 200m².", en ce que les reculs sont inférieurs en raison de l'isolation par l'extérieur et en ce que l'emprise de construction aggrave significativement une situation de dépassement du nombre de mètres carrés autorisés;

- non-respect de l'article n°II.3.a - gabarits des constructions qui prescrit "Hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche : maximum 5,5m", en ce que la hauteur dépasse largement cette mesure;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 - zones de cours et jardins du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale", en ce qu'il a été implanté en zone de cours et jardin un emplacement de parking extérieur avec borne de recharge électrique;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/06/2024 au 05/07/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'avis DEFAVORABLE émis par la Commission de concertation en séance du 04/09/2024;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont à nouveau été d'application sur base de la demande telle que modifiée pour les mêmes motifs que lors de la demande initiale par rapport au PRAS, à savoir les prescriptions n°0.12 concernant la modification totale d'un logement et n°2.5.2° concernant les modifications des caractéristiques urbanistiques. La dérogation à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme a été supprimée, en revanche l'ensemble des dérogations au permis de lotir sont maintenues et une dérogation supplémentaire est ajoutée, à savoir dérogation à l'article n°I.III.b du permis de lotir, concernant le nivellement en zone de jardin. Seules deux dérogations sont sollicitées, à savoir l'article n°I.IV.c concernant les toitures et l'article n°II.3.a concernant les gabarits;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/04/2025 au 06/05/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis) ;

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

30/12/2023 : dépôt de la demande;
02/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
21/05/2024 : réception des compléments;
17/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
21/06/2024 au 05/07/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
04/09/2024 : séance publique de la Commission de concertation et 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 ;

Vu l'avis conforme DEFAVORABLE de la Commission de Concertation libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;*
- *Dans ce quartier, la rue Geleystbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleytsbeek qui, elle, est publique;*
- *Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleytsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;*
- *Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;*
- *La parcelle concernée par la demande est le 3ème lot du permis de lotir et est situé en about de l'accès;*
- *Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27084-2023;*
- *La maison comporte une typologie intéressante des années 1970, avec une façade en brique de ton rouge-brun, des fenêtres en bois de ton foncé, allant jusqu'à la corniche ainsi que dans l'angle du pignon;*
- *Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuelle l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale;*
- *Le lot n°2 est également bâti et fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement à l'instruction et dont l'objet porte sur une réelle rénovation ;*
- *L'emprise du bâtiment existant, maintien peu d'espace extérieurs mais ceux-ci sont largement végétalisés et la parcelle comporte quelques arbres à haute tige;*

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

- *La rénovation lourde de l'habitation, en ne maintenant que quelques murs;*
- *La reconstruction partielle d'un bâtiment sur deux niveaux à toiture plate et revêtements de façade comportant, une partie en crépi de teinte claire, du bardage en aluminium thermolaqué à lamelles horizontales de teinte anthracite, des parties en béton brut, des portions de bardage en bois vertical et ajouré, des briques de parement de teinte anthracite. Les menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;*
- *Le réaménagement des abords avec des cheminements piétons en billes de béton, une aire de manœuvre et de parking en klinkers sur dalle de béton drainant;*
- *La construction de terrasses en carrelage sur plots sur dalle en béton drainant et de trois autres terrasses en bois sur plots sur dalle de béton drainant;*
- *La construction d'une piscine à filtrage naturel d'environ 51m²;*
- *La pose d'unités PAC en extérieur à la limite parcellaire du fond;*
- *La construction d'une pergola en aluminium thermolaqué;*
- *L'abattage de deux arbres, l'un pour la construction de la piscine et l'autre en raison de son état sanitaire;*

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

- *Le programme prévoit la transformation lourde d'une habitation unifamiliale des années 1970, en lui conférant une nouvelle typologie ainsi que la construction de pergola, terrasses et piscines;*

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

- *La demande telle que projetée, fait entièrement fi d'une part du contexte bâti environnant et d'autre part du permis de lotir en vigueur;*
- *De ce fait la demande est soumise aux mesures particulières de publicité autant pour des motifs du PRAS, de modification des caractéristiques urbanistiques que pour des motifs de nombreuses dérogations au permis de lotir;*
- *Considérant par ailleurs, la transformation lourde de l'habitation existante et du maintien d'uniquement quelques murs porteurs, la demande est également soumise au mesures particulières de publicité au motif du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;*
- *Il est à noter que le lot n°1, dont le permis d'urbanisme a été récemment octroyé aux remarques et conditions suivantes :*
  - *La maison existante ne respecte pas le permis de lotir en vigueur,*
  - *La demande a été présentée avec une étude Totem, un rapport d'expertise sur les malfaçons existantes et le mauvais état général concernant la structure,*
  - *Le nouveau projet comporte significativement moins de dérogations au permis de lotir et s'intègre davantage au sein du contexte environnant, bien qu'il est demandé que les reculs de constructions respectent strictement le permis de lotir,*
  - *Cette nouvelle construction ne nécessite pas l'abattage d'arbre;*
- *En ce qui concerne les voies d'accès :*
  - *Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;*
  - *Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots;*
  - *Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots;*
  - *Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond;*
  - *Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots;*
  - *Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages;*
  - *Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée;*

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

- *<u>en matière de programme :</u>*
  - *au regard des quelques murs maintenus, cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition/reconstruction;*
  - *la demande ne comporte aucune étude permettant de démontrer l'impact environnemental d'un parti ou d'un autre, concernant une démolition ou déconstruction et ne comporte aucun rapport d'expert attestant l'insalubrité de la structure ou même de la maison existante;*
  - *cependant la notice indique la volonté de limiter l'impact environnemental en proposant une rénovation au lieu d'une reconstruction, ce qui ne correspond pas à la réalité des plans transmis ou les quelques murs maintenus ne pourront lors du chantier être préservés;*
  - *il est à considérer que seule une partie de la dalle sera réellement maintenue;*
  - *la notice explicative indique seulement que le logement unifamilial existant ne correspond pas au Règlement Régional d'Urbanisme actuel en matière d'habitabilité, bien que ce logement répondait au prescrit en vigueur dans les années 1970;*

- *l'habitation comporte un programme de 4 chambres, deux sont situées au rez-de-chaussée et les deux autres, à l'étage;*
- *le séjour s'articule autour d'un patio de 24m² déjà existant;*
- *le logement dans son ensemble, répond aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte de larges et nombreux espaces de séjour et de nuit, y compris les salles-de-douche et de bains;*
- *la construction existante, comporte un programme similaire mais les espaces sont davantage cloisonnés et significativement moins éclairés naturellement;*

- *<u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>*
  - *bien qu'une importante partie des murs existants soient démolis, l'implantation du nouveau bâtiment reste comprise dans la zone constructible prévue par le permis de lotir;*
  - *en ce qui concerne la hauteur, le projet déroge au permis de lotir;*
  - *par ailleurs l'emprise reste dans le taux fixé par le permis de lotir, pour autant que la piscine et la pergola soient comptés dans les calculs;*
  - *par ailleurs les volumes sont complexes, et il a lieu de rationaliser les profils ;*
- *<u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>*
  - *il est prévu l'abattage d'un arbre, un pommier, au droit des futures terrasse et piscine;*
  - *l'analyse phytosanitaire n'indique pas d'urgence quant à l'abattage de cet arbre encore sain;*
  - *il ne peut être envisagé l'abattage d'arbre sain uniquement pour les besoin d'une construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'une piscine;*
  - *un autre arbre, un érable doit être déplacé pour aménager une autre partie de terrasse et la pergola;*
  - *suivant l'étude phytosanitaire, l'érable est en bonne santé et considérant les nombreuses précautions à prendre afin de garantir sa survie lors d'un déplacement, et ce juste pour les besoins de construction trop importantes, le risque n'est pas justifié;*
  - *il est également prévu de replanter des érables et un charme au sein de la parcelle;*
  - *la volonté du projet décrite dans la notice explicative, de jardin naturel, n'est pas cohérente avec les constructions à prévoir, telles que de larges terrasses semi-perméable non apparentées à de la pleine terre, une piscine de plus de 50m², une pergola, l'abattage d'un arbre pour des besoins constructifs, etc.*
  - *les espaces de manœuvres et zone de parking et les terrasses, ne peuvent être considéré comme des surfaces en pleine terre et le rapport entre les surfaces en pleine terre et les surface imperméable ou semi-perméable est seulement de 55%, ce qui est largement insuffisant afin de répondre à la volonté initiale du permis de lotir de jardins d'agréments et de parcelles végétalisées;*
- *<u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>*
  - *le garage comporte un emplacement de stationnement;*
- *<u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>*
  - *il est prévu de récupérer les eaux pluviales avec une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³, avec récupération pour les WC, robinets de service et machines à laver;*
  - *le trop-plein est raccordé au réseau public;*
- *<u>quant aux autres aspects techniques propres à la demande :</u>*
  - *En ce qui concerne la piscine :*
    - *Il s'agit d'une piscine avec traitement de l'eau sans produits chimiques et se fait via une filtration biologique*
  - *En ce qui concerne les techniques spéciales environnementales :*
    - *Il est envisagé la géothermie sous réserve des sondages justifiant l'installation;*
    - *Un système de chauffage via une pompe à chaleur air/eau et installée en extérieur au niveau du jardin à proximité de la limite parcelle du fond;*
    - *Un système D de double-flux;*
    - *L'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;*
    - *L'installation d'une douche cyclique à faible consommation d'eau;*

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

- *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 :*
  - *Cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition et reconstruction d'un logement;*
  - *Une surface plus grande dédiée au logement est prévue pour la nouvelle construction;*
- *application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :*
  - *Le projet présente une typologie résolument contemporaine qui s'intègre peu dans ce contexte;*
  - *Le contexte bâti environnant comporte principalement des villas isolées avec des toitures en pentes;*
  - *Seules deux habitations comportent des toitures plates mais ne font pas partie du permis de lotir concerné par la demande;*
  - *Considérant que la typologie projetée déroge au permis de lotir autant qu'elle rompt avec la typologie dominante environnante;*

- *Considérant par ailleurs, la volonté du projet au niveau du lot n°1 de maintenir cette typologie, suite à la démolition de la construction existante;*
- *Cette demande n'est pas envisageable;*

- *Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir :*
  - *Article n°I.III.a - zone de jardin :*
    - *La construction de la piscine, de la pergola, des nombreuses terrasses, ne rentre en aucun cas dans le cadre de cette prescription visant davantage les plantations et les jardins végétalisés que d'éventuelles constructions et d'autant plus non nécessaires à l'affectation de la zone;*
    - *Bien que non prévues par le permis de lotir, les piscines ne font pas partie des exclusions;*
    - *Cependant les impacts inhérents à ces constructions, induisent l'abattage d'arbres, la suppression de nombreuses zones en pleine terre, considérant que les matériaux proposés sont semi-perméables et non entièrement perméables;*
  - *Article n°I.IV.b - matériaux de parement :*
    - *Les matériaux proposés rompent avec l'unité des constructions considérant la multiplicité de matériaux et de teintes;*
    - *Par ailleurs, ces matériaux rompent également avec le bâti environnant;*
    - *D'autant plus que les teintes foncées, dérogent non seulement au permis de lotir mais participent également au réchauffement des parcelles;*
  - *Article n°I.IV.c - Toitures :*
    - *La toiture plate rompt avec la typologie du bâti du permis de lotir, en plus de déroger au permis de lotir;*
    - *Cependant, au regard d'autres constructions environnantes, la toiture plate peut être admissible ;*
  - *Article n°II.2 - Implantation :*
    - *En ce qui concerne les reculs par rapports aux limites parcellaires :*
      - *Les façades étant non visibles depuis l'espace public, l'article 21/2 ne s'applique pas et les dérogations sont à solliciter;*
      - *Certains murs existants étant maintenu et étant déjà situés à la limite extrême de la zone constructible, un dépassement dû à l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;*
    - *En ce qui concerne l'emprise :*
      - *Le bâtiment existant, dépasse en situation de droit de 20m² les 200m² autorisés par le permis de lotir*
      - *L'emprise suite au nouveau projet est significativement augmenté de plus de 20m², et ce, dû d'une part à l'isolation par l'extérieur et d'autre part, dû à l'agrandissement du bâtiment existant;*
      - *Cependant cette emprise doit encore être augmentée, considérant que la demande n'a pas tenu compte des emprises ajoutées de la piscine et de la pergola, donc au total près de 70m² en plus de ce qui est autorisé;*
  - *Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :*
    - *La hauteur est de 6,90m et dépasse la hauteur prévue par le permis de lotir d'1,40m, ce qui est significatif et impactant pour une parcelle de fond;*
    - *Rehaussé davantage avec l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;*
    - *La maison existant à une hauteur de faîte maximum de 4,99m;*

- *application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de cours et jardins :*
  - *en situation de fait, une borne de recharge électrique a été installée au niveau de l'aire de manœuvre et comporte de ce fait, un autre emplacement de parking extérieur, ce qui ne peut être acceptable;*
  - *en effet, ce parking aménagé en zone de jardin ne répond pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;*
  - *considérant par ailleurs que la recharge des véhicule peut se faire dans le garage existant, il y a lieu de supprimer l'emplacement en zone de cours et jardin;*

Considérant que la demande s'apparente à une démolition / reconstruction et qu'il n'est fourni aucun justificatif pour la démolition d'autant d'éléments, ni en terme de structure ni en terme d'habitabilité. Il est attendu une motivation davantage étayée par des experts;
Considérant que la nouvelle construction a été projetée sans tenir compte du permis de lotir et rompt avec la typologie du permis de lotir ;
Considérant que les matériaux doivent être revus en proposant davantage de matériaux pérennes ;
Considérant que les constructions sont trop nombreuses, et que les impacts sur la parcelle en terme d'imperméabilité et le déficit de zones de pleine terres maintenues et d'une trop grande emprise ;
Considérant que cet impact pourrait être équilibré par l'aménagement de toiture végétalisée ;
Considérant que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées;
Considérant que le projet doit être revu en rationalisant les volumes de l'habitation ;
Considérant que la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
Considérant par ailleurs, que la zone de jardin doit être remise en pristin état, il y a lieu de supprimer la borne de recharge électrique ainsi que l'emplacement de parking extérieur;
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. »*

24/09/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;
15/03/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;
14/04/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'accusé de réception complet de la demande modifiée et les mesures particulières de publicité avec supplément de délai de 160 jours :
22/04/2025 au 06/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
21/05/2025 : 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 17/06/2024 et n'a pas été rendu dans le délai imparti. Considérant dès lors, qu'un avis sur la demande modifiée, qui maintien au moins 1 abattage d'arbre, doit être sollicité ;
  l'avis du Service Vert sollicité, sur la demande modifiée, en date du 14/04/2025 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/06/2024 et émis le 03/04/2024 :
  Vu que :
  - *la maison n'est actuellement pas raccordée à l'égout de la rue Geleytsbeek;*
  - *le quartier abrite des colonies de moineaux et de martinets, espèces en voie de disparition sur la région bruxelloise;*

  Vu que le projet prévoit :
  - *une « piscine naturelle » avec une zone pour les équipements techniques, qu'il est expliqué que la piscine sera traitée sans produit chimique (chlore, brome, cuivre,..);*
  - *une toiture plate pourvue de panneaux photovoltaïques;*
  - *des plantations diverses dont des bambous;*
  - *un grillage de 150cm sur tout le pourtour de la propriété;*
  - *un bassin d'orage/système d'infiltration de 10m³;*
  - *une citerne d'eau de pluie de 10m³ utilisée pour WC, robinet, machines,…;*
  - *un probable système géothermique sans plus d'information dans le dossier;*
  - *des pompes à chaleur sans plus d'information dans le dossier;*

  Avis favorable à condition de :
  - *assurer le raccordement de la maison et le déversement des eaux usées dans l'égout de la rue Geleytsbeek*
  - *gérer les eaux de pluie sur la parcelle en visant le zéro rejet à l'égout;*
  - *ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*
  - *prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;*
  - *limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
  - *prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;*
  - *ne pas planter de bambous mais des espèces variées locales favorables à la biodiversité;*
  - *assurer le passage de la petite faune dans le grillage;*
  - *prévoir un BO/système d'infiltration en surface/visible afin d'assurer sa pérennité (mare, fossé, noue,…);*
  - *assurer que la PAC (localisée au plus près du numéro 58) ne soit pas à l'origine de nuisances sonores;*
  - *de faire une déclaration de classe 3 OU une demande de permis d'environnement de classe 2 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);*
  - *poser des nichoirs pour moineaux et martinets sur la maison, au minimum 3 de chaque :*
    Nichoirs martinets
    - *Meilleure orientation : N – NE - E*
    - *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
    - *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*
    - *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
    - *Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).*
    - *Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons…) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).*

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

Nichoirs moineaux

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

Considérant que la demande modifiée, n'impacte pas l'avis rendu, un nouvel avis, du service de l'Environnement, sur la demande modifiée, n'est pas nécessaire mais le service de l'Environnement, précise encore les éléments suivants en son avis du 16/05/2025 rendu de sa propre initiative :

Vu que :

- *la maison n'est actuellement pas raccordée à l'égout de la rue Geleytsbeek ;*
- *le quartier abrite des colonies de moineaux et de martinets, espèces en voie de disparition sur la région bruxelloise ;*

Vu que le projet prévoit :

- *une « piscine naturelle » avec une zone pour les équipements techniques, qu'il est expliqué que la piscine sera traitée sans produit chimique (chlore, brome, cuivre,..);*
- *une toiture plate pourvue de panneaux photovoltaïques ;*
- *des plantations diverses dont des bambous ;*
- *une citerne d'eau de pluie de 10m³ utilisée pour WC, robinet, machines,… ;*
- *un système géothermique ;*
- *des pompes à chaleur sans plus d'information dans le dossier;*

Avis favorable à condition de :

- *assurer le raccordement de la maison et le déversement des eaux usées dans l'égout de la rue Geleytsbeek*
- *poser des nichoirs pour moineaux et martinets sur la maison, au minimum 3 de chaque ;*
- *gérer les eaux de pluie sur la parcelle en visant le zéro rejet à l'égout ;*
- *ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;*
- *prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;*
- *limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur ;*
- *ne pas planter de bambous mais des espèces variées locales favorables à la biodiversité ;*
- *assurer le passage de la petite faune dans le grillage ;*
- *assurer que la PAC (localisée au plus près du numéro 58) ne soit pas à l'origine de nuisances sonores ;*
- ***de faire une demande de permis d'environnement de classe 1C pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent auprès de Bruxelles Environnement vu l'installation géothermique***
- *de plus, il serait favorable à la biodiversité de :*
  - *ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible ;*
  - *Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/) :*

    Nichoirs martinets

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

    Nichoirs moineaux

    - *Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)*

- *au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)*
- *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
- *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.*

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date 17/06/2024 et émis le 02/08/2024, n'impose aucune condition induisant le la modification de la demande de permis d'urbanisme en application de l'article 191 du CoBAT mais émets diverses conditions de mise en œuvre;

Considérant que la demande modifiée, n'impacte pas l'avis rendu, un nouvel avis, du service Technique de la Voirie, sur la demande modifiée, n'est pas nécessaire ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek jouxtant la maison visée par la demande est une voirie privée destinée à le rester. Il s'agit d'une voirie étroite située perpendiculairement à la rue Geleytsbeek qui, elle, est publique;
- Deux boxes de garage jouxtent l'entrée de cette voirie privée et de la parcelle. Ceux-ci sont situés le long de la rue Geleytsbeek et étaient intégrés dans le périmètre du PL;
- Désormais, ces boxes font partie d'une parcelle distincte;
- La parcelle concernée par la demande est le 3ème lot du permis de lotir et est situé en about de l'accès;
- Elle comporte actuellement une grande habitation construite dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27084-1973;
- La maison comporte une typologie intéressante des années 1970, avec une façade en brique de ton rouge-brun, des fenêtres en bois de ton foncé, allant jusqu'à la corniche ainsi que dans l'angle du pignon;
- Au sein de ce permis de lotir, le lot n°1 fait actuelle l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction d'une habitation unifamiliale;
- Le lot n°2 est également bâti et fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, actuellement à l'instruction et dont l'objet porte sur une réelle rénovation;
- Les demandes de permis de ces deux biens ont abouti depuis la première commission de concertation ;
- L'emprise du bâtiment existant, maintien peu d'espace extérieurs mais ceux-ci sont largement végétalisés et la parcelle comporte quelques arbres à haute tige;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La rénovation lourde de l'habitation, en ne maintenant que quelques murs;
- La reconstruction partielle d'un bâtiment sur deux niveaux à toiture plate et revêtements de façade comportant, une partie en crépi de teinte claire, du bardage en aluminium thermolaqué à lamelles horizontales de teinte anthracite, des parties en béton brut, des portions de bardage en bois vertical et ajouré, des briques de parement de teinte anthracite. Les menuiseries sont en aluminium de teinte anthracite;
- Le réaménagement des abords avec des cheminements piétons en billes de béton, une aire de manœuvre et de parking en klinkers sur dalle de béton drainant;
- La construction de terrasses en carrelage sur plots sur dalle en béton drainant et de trois autres terrasses en bois sur plots sur dalle de béton drainant;
- La construction d'une piscine à filtrage naturel d'environ 51m²;
- La pose d'unités PAC en extérieur à la limite parcellaire du fond;
- La construction d'une pergola en aluminium thermolaqué;
- L'abattage de deux arbres, l'un pour la construction de la piscine et l'autre en raison de son état sanitaire;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit la transformation lourde d'une habitation unifamiliale des années 1970, en lui conférant une nouvelle typologie ainsi que la construction de pergola, terrasses et piscines;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- La demande telle que projetée, fait entièrement fi d'une part du contexte bâti environnant et d'autre part du permis de lotir en vigueur;
- De ce fait la demande est soumise aux mesures particulières de publicité autant pour des motifs du PRAS, de modification des caractéristiques urbanistiques que pour des motifs de nombreuses dérogations au permis de lotir;
- Considérant par ailleurs, la transformation lourde de l'habitation existante et du maintien d'uniquement quelques murs porteurs, la demande est également soumise au mesures particulières de publicité au motif du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

- Il est à noter que le lot n°1, dont le permis d'urbanisme a été récemment octroyé, suivant les remarques et conditions suivantes :
  - La maison existante ne respecte pas le permis de lotir en vigueur,
  - La demande a été présentée avec une étude Totem, un rapport d'expertise sur les malfaçons existantes et le mauvais état général concernant la structure,
  - Le nouveau projet comporte significativement moins de dérogations au permis de lotir et s'intègre davantage au sein du contexte environnant, bien qu'il est demandé que les reculs de constructions respectent strictement le permis de lotir,
  - Cette nouvelle construction ne nécessite pas l'abattage d'arbre;
- <u>En ce qui concerne les voies d'accès</u> :
  - Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins octroyant le Permis de Lotir prévoit qu'aucune construction ne sera autorisée sur les lots 1 et 3 aussi longtemps que les garages subsisteront;
  - Considérant que le Permis de Lotir prévoyait 3 chemins d'accès desservant chacun de ces lots;
  - Considérant qu'actuellement, il n'y a qu'un seul chemin d'accès ce qui modifie les limites des lots;
  - Considérant, toutefois, que l'existence d'un seul chemin d'accès est à maintenir car cela permet de limiter la largeur de ces accès carrossables, de conserver de la pleine terre et de resserrer les perspectives sur les parcelles de fond;
  - Considérant que le maintien des deux garages à front de voirie n'empêche pas l'accessibilité des lots;
  - Considérant qu'il y aura lieu de modifier le Permis de Lotir afin de faire correspondre les lots aux délimitations de la situation de fait tout en sollicitant le maintien des 2 garages;
  - Considérant que la dérogation au maintien des 2 garages peut être accordée;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - au regard des quelques murs maintenus, cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition / reconstruction;
  - la demande ne comporte aucune étude permettant de démontrer l'impact environnemental d'un parti ou d'un autre, concernant une démolition ou déconstruction et ne comporte aucun rapport d'expert attestant l'insalubrité de la structure ou même de la maison existante;
  - cependant la notice indique la volonté de limiter l'impact environnemental en proposant une rénovation au lieu d'une reconstruction, ce qui ne correspond pas à la réalité des plans transmis ou les quelques murs maintenus ne pourront lors du chantier être préservés;
  - il est à considérer que seule une partie de la dalle sera réellement maintenue;
  - la notice explicative indique seulement que le logement unifamilial existant ne correspond pas au Règlement Régional d'Urbanisme actuel en matière d'habitabilité, bien que ce logement répondait au prescrit en vigueur dans les années 1970;
  - l'habitation comporte un programme de 4 chambres, deux sont situées au rez-de-chaussée et les deux autres, à l'étage;
  - le séjour s'articule autour d'un patio de 24m² déjà existant;
  - le logement dans son ensemble, répond aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et comporte de larges et nombreux espaces de séjour et de nuit, y compris les salles-de-douche et de bains;
  - la construction existante, comporte un programme similaire mais les espaces sont davantage cloisonnés et significativement moins éclairés naturellement;
- <u>en matière d'implantation et de gabarit :</u>
  - bien qu'une importante partie des murs existants soient démolis, l'implantation du nouveau bâtiment reste comprise dans la zone constructible prévue par le permis de lotir;
  - en ce qui concerne la hauteur, le projet déroge au permis de lotir;
  - par ailleurs l'emprise reste dans le taux fixé par le permis de lotir, pour autant que la piscine et la pergola soient comptés dans les calculs;
  - par ailleurs les volumes sont complexes, et il a lieu de rationaliser les profils ;
- <u>en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :</u>
  - il est prévu l'abattage d'un arbre, un pommier, au droit des futures terrasse et piscine;
  - l'analyse phytosanitaire n'indique pas d'urgence quant à l'abattage de cet arbre encore sain;

- il ne peut être envisagé l'abattage d'arbre sain uniquement pour les besoin d'une construction, qu'il s'agisse d'un bâtiment ou d'une piscine;
- un autre arbre, un érable doit être déplacé pour aménager une autre partie de terrasse et la pergola;
- suivant l'étude phytosanitaire, l'érable est en bonne santé et considérant les nombreuses précautions à prendre afin de garantir sa survie lors d'un déplacement, et ce juste pour les besoins de construction trop importantes, le risque n'est pas justifié;
- il est également prévu de replanter des érables et un charme au sein de la parcelle;
- la volonté du projet décrite dans la notice explicative, de jardin naturel, n'est pas cohérente avec les constructions à prévoir, telles que de larges terrasses semi-perméable non apparentées à de la pleine terre, une piscine de plus de 50m², une pergola, l'abattage d'un arbre pour des besoins constructifs, etc.
- les espaces de manœuvres et zone de parking et les terrasses, ne peuvent être considéré comme des surfaces en pleine terre et le rapport entre les surfaces en pleine terre et les surface imperméable ou semi-perméable est seulement de 55%, ce qui est largement insuffisant afin de répondre à la volonté initiale du permis de lotir de jardins d'agréments et de parcelles végétalisées;

- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - le garage comporte un emplacement de stationnement;
- <u>en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :</u>
  - il est prévu de récupérer les eaux pluviales avec une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m³, avec récupération pour les WC, robinets de service et machines à laver;
  - le trop-plein est raccordé au réseau public;
- <u>quant aux autres aspects techniques propres à la demande :</u>
  - <u>En ce qui concerne la piscine</u> :
    - Il s'agit d'une piscine avec traitement de l'eau sans produits chimiques et se fait via une filtration biologique
  - <u>En ce qui concerne les techniques spéciales environnementales</u> :
    - Il est envisagé la géothermie sous réserve des sondages justifiant l'installation;
    - Un système de chauffage via une pompe à chaleur air/eau et installée en extérieur au niveau du jardin à proximité de la limite parcelle du fond;
    - Un système D de double-flux;
    - L'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1er étage;
    - L'installation d'une douche cyclique à faible consommation d'eau;

<u>Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet initial a suscité les observations suivantes :</u>

- <u>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</u> :
  - Cette transformation lourde s'apparente davantage à une démolition et reconstruction d'un logement;
  - Une surface plus grande dédiée au logement est prévue pour la nouvelle construction;
- <u>application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant</u> :
  - Le projet présente une typologie résolument contemporaine qui s'intègre peu dans ce contexte;
  - Le contexte bâti environnant comporte principalement des villas isolées avec des toitures en pentes;
  - Seules deux habitations comportent des toitures plates mais ne font pas partie du permis de lotir concerné par la demande;
  - Considérant que la typologie projetée déroge au permis de lotir autant qu'elle rompt avec la typologie dominante environnante;
  - Considérant par ailleurs, la volonté du projet au niveau du lot n°1 de maintenir cette typologie, suite à la démolition de la construction existante;
  - Cette demande n'est pas envisageable;
- <u>Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un permis de lotir</u> :
  - <u>Article n°I.III.a - zone de jardin</u> :

        - La construction de la piscine, de la pergola, des nombreuses terrasses, ne rentre en aucun cas dans le cadre de cette prescription visant davantage les plantations et les jardins végétalisés que d'éventuelles constructions et d'autant plus non nécessaires à l'affectation de la zone;
        - Bien que non prévues par le permis de lotir, les piscines ne font pas partie des exclusions;
        - Cependant les impacts inhérents à ces constructions, induisent l'abattage d'arbres, la suppression de nombreuses zones en pleine terre, considérant que les matériaux proposés sont semi-perméables et non entièrement perméables;
    - Article n°I.IV.b - matériaux de parement :
        - Les matériaux proposés rompent avec l'unité des constructions considérant la multiplicité de matériaux et de teintes;
        - Par ailleurs, ces matériaux rompent également avec le bâti environnant;
        - D'autant plus que les teintes foncées, dérogent non seulement au permis de lotir mais participent également au réchauffement des parcelles;
    - Article n°I.IV.c - Toitures :
        - La toiture plate rompt avec la typologie du bâti du permis de lotir, en plus de déroger au permis de lotir;
        - Cependant, au regard d'autres constructions environnantes, la toiture plate peut être admissible ;
    - Article n°II.2 - Implantation :
        - En ce qui concerne les reculs par rapports aux limites parcellaires :
            - Les façades étant non visibles depuis l'espace public, l'article 21/2 ne s'applique pas et les dérogations sont à solliciter;
            - Certains murs existants étant maintenu et étant déjà situés à la limite extrême de la zone constructible, un dépassement dû à l'isolation par l'extérieur peut être envisagé;
        - En ce qui concerne l'emprise :
            - Le bâtiment existant, dépasse en situation de droit de 20m² les 200m² autorisés par le permis de lotir;
            - L'emprise suite au nouveau projet est significativement augmenté de plus de 20m², et ce, dû d'une part à l'isolation par l'extérieur et d'autre part, dû à l'agrandissement du bâtiment existant;
            - Cependant cette emprise doit encore être augmentée, considérant que la demande n'a pas tenu compte des emprises ajoutées de la piscine et de la pergola, donc au total près de 70m² en plus de ce qui est autorisé;
    - Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :
        - La hauteur est de 6,90m et dépasse la hauteur prévue par le permis de lotir d'1,40m, ce qui est significatif et impactant pour une parcelle de fond;
        - Rehaussé davantage avec l'installation des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du 1^{er}étage;
        - La maison existant à une hauteur de faîte maximum de 4,99m;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à l'article 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les zones de cours et jardins :
    - en situation de fait, une borne de recharge électrique a été installée au niveau de l'aire de manœuvre et comporte de ce fait, un autre emplacement de parking extérieur, ce qui ne peut être acceptable;
    - en effet, ce parking aménagé en zone de jardin ne répond pas aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - considérant par ailleurs que la recharge des véhicule peut se faire dans le garage existant, il y a lieu de supprimer l'emplacement en zone de cours et jardin;

Considérant que la demande s'apparente à une démolition / reconstruction et qu'il n'est fourni aucun justificatif pour la démolition d'autant d'éléments, ni en terme de structure ni en terme d'habitabilité. Il est attendu une motivation davantage étayée par des experts;
Considérant que la nouvelle construction a été projetée sans tenir compte du permis de lotir et rompt avec la typologie du permis de lotir ;
Considérant que les matériaux doivent être revus en proposant davantage de matériaux pérennes ;
Considérant que les constructions sont trop nombreuses, et que les impacts sur la parcelle en terme d'imperméabilité et le déficit de zones de pleine terres maintenues et d'une trop grande emprise ;
Considérant que cet impact pourrait être équilibré par l'aménagement de toiture végétalisée ;

Considérant que la majorité des dérogations n'ont pas été sollicitées;
Considérant que le projet doit être revu en rationalisant les volumes de l'habitation ;
Considérant que la demande doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
Considérant par ailleurs, que la zone de jardin doit être remise en pristin état, il y a lieu de supprimer la borne de recharge électrique ainsi que l'emplacement de parking extérieur;
Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 27/02/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 15/03/2025 :

- En ce qui concerne la démolition :
  - De manière plus franche, la demande porte sur une démolition et reconstruction et à cette fin, joint à la demande modifiée une étude TOTEM et un rapport d'un bureau d'ingénieur portant sur une étude de stabilité ;
  - L'étude TOTEM transmise fait une étude comparative entre la rénovation et la nouvelle construction, sans détailler qu'en rénovation certains éléments peuvent être soit réutilisés soit déconstruits et sans indiquer l'impact de la démolition avant la reconstruction ;
  - Considérant donc qu'il faudrait s'assurer que l'étude comparative a bien considéré l'ensemble des interventions nécessaires dans les deux simulations et plus particulièrement que la démolition complète de la maison existante a bien été prise en considération dans la version « villa-nouveau » ;
  - Le rapport en stabilité s'est fait sur base d'une analyse uniquement visuelle sans réalisation de sondage ou autre technique permettant de réellement analyser la capacité de la structure à résister à des éventuelles rehausses et/ou extensions ;
  - Ce rapport conclu qu'au regard des plans du futur projet et de l'importance et lourdeur des travaux à prévoir, il ne peut s'agir que d'une démolition/reconstruction,
  - Considérant que suivant l'analyse de l'ingénieur ayant rédigé le rapport, une rénovation semble cependant possible pour un programme de modifications moindre et notamment si la reprise en sous-œuvre pour créer un niveau de sous-sol est évitée ;
  - Considérant que la rénovation de l'existant même sans ajout d'un sous-sol nécessiterait néanmoins des interventions importantes pour pérenniser la structure, à savoir le remplacement des pannes de toitures sous dimensionnées, le renforcement des maçonneries et des fondations existantes par endroit, la réalisation d'une poutre de ceinture sur l'ensemble du bâtiment, le démontage des briques de parements ;
  - Considérant que le plancher de l'étage devrait être également être remplacé pour être remonté car les chambres ne présentent actuellement qu'une hauteur de 2,15m sous plafond;
- En ce qui concerne le gabarit des constructions :
  - L'avis défavorable avait été motivé, entre-autre, par rapport au gabarit de la nouvelle habitation, et qu'il y avait lieu de rationaliser les volumes, afin de davantage correspondre au bon aménagement des lieux ;
  - La pergola a été supprimée et l'emprise est très légèrement réduite afin de rester dans le périmètre constructible;
  - La surface au sous-sol passe de 60m² à 140m², nécessitant davantage de déblais dont la réutilisation n'est aucunement indiquée dans les documents ;
- En ce qui concerne les aménagements de jardin :
  - L'arbre au droit de la construction de l'habitation est toujours prévu comme étant à abattre mais l'arbre au droit de l'implantation initiale de la piscine est maintenu, suite à la réduction et au déplacement de la piscine ;
  - Cependant, le plan d'implantation du projet modifié n'indique plus ni la position ni l'essence de l'arbre qu'il est prévu de planter en compensation de l'abatage du pommier et il convient donc de reprendre ces informations sur les plans comme c'était le cas dans la demande initiale ;
  - La terrasse reste également fort proche d'un second arbre (érable) qu'il est prévu de maintenir et il conviendrait de prévoir davantage de distance par rapport à celui-ci de manière à ne pas mettre en péril son développement ;
- En ce qui concerne le maintien des dérogations au permis de lotir :
  - Maintien de la dérogation à l'article n°I.III.a et ajout d'une nouvelle dérogation, par ailleurs non sollicitée, n°I.III.b, concernant la zone de jardin en matière d'aménagements et de nivellements de plus de 50cm :
    - La pergola a été supprimée ainsi que la plupart des terrasses ;

- La terrasse au droit de la piscine a été réduite d'environ 46m², la piscine a été réduite d'environ 10m² et rapprochée du volume bâti, permettant de maintenir l'un des deux arbres initialement abattus ;
- La dérogation est cependant maintenue en raison de la présence d'une construction de piscine qui reste non nécessaire à l'affectation de la zone ;
- Cependant, considérant que bien que le permis de lotir ne prévoit pas de piscine, il ne les exclut pas expressément ;
- Considérant la limitation des terrasses et la réduction de la piscine du projet tel que modifié, une surface de 41m² (hors margelles et terrasse) pour une piscine au sein d'une parcelle végétalisée de plus de 23a, est plus raisonnable et peut donc s'envisager ;
- Cependant le projet modifié prévoit d'augmenter significativement le niveau du sous-sol avec l'ajout d'une salle de fitness et d'un espace polyvalent, à savoir une augmentation de plus du double de la surface, passant de 60m² initialement à environ 140m² ;
- Afin d'apporter de l'éclairement et sans-doute une ventilation au local fitness, une baie est aménagée en sous-sol ce qui nécessite de descendre les terres sur plus de 1,50m du niveau naturel du terrain;
- Cette nouvelle dérogation à l'article n°I.III.b est peu acceptable considérant la volonté du permis de lotir de limiter les impacts au niveau du jardin, d'autant plus qu'elle se fait au profil d'un local accessoire à l'habitation et que celle-ci dispose déjà de superficies d'habitation importantes hors sol ;

- <u>Maintien de la dérogation à l'article n°I.IV.b concernant les matériaux de parement et à l'article n°I.IV.c concernant les toitures :</u>
  - Les matériaux proposés dans la demande initiale sont globalement maintenus ormis que les crépi et le parement en béton sont remplacées par un enduisage à la chaux de teinte claire;
  - Au regard de l'environnement boisé et vu les teintes claires proposées pour le bardage bois et l'enduit qui s'intègrent au contexte bâti environnant, ces matériaux peuvent être envisagés;
  - En revanche, l'ensemble des menuiseries et les bardages métalliques de teinte anthracite, ainsi que les briques noires au niveau de certains éléments structurels, sont maintenus et engendrent toujours une rupture par rapport à l'unité de l'ensemble ainsi que du bâti environnant, et ce contrairement au prescrit du permis de lotir ;
  - Les éléments en briques ainsi que les châssis ont un impact moindre au regard de l'ensemble du projet et peuvent s'envisager;
  - Au contraire, le bardage métallique noir tranche tant d'un point de vue de la matérialité qu'en terme de coloris avec le contexte environnant, avec d'autant plus d'impact qu'il est situé sur la zone d'entrée de la maison ;
  - Considérant de plus la multiplicité des matériaux déjà proposés dans le projet, il conviendrait de revenir à un parement de teinte plus claire et dans la continuité des matériaux déjà utilisés ;
  - De même le projet modifié conserve les toitures plates et ne prévoit d'en végétaliser qu'une partie, alors qu'il avait indiqué que celles-ci devaient être dans leur ensemble végétalisées;
  - Ce type de végétalisation est par ailleurs compatible avec la pose de panneaux solaires et/ou photovoltaïques;
  - Cependant vu la superficie important des toitures, la volonté du demandeur de ne pas risquer d'encrasser les eaux pluviales destinées à un usage domestique avec l'eau provenant des toitures vertes est raisonnable et un mixte entre toiture verte et toiture en gravier clair tel que proposé est envisageable ;
- <u>Maintien de la dérogation à l'article n°II.2 – implantation :</u>
  - L'emprise du bâtiment, structure et isolation comprise, est revue afin de rester dans le périmètre constructible ;
  - La surface bâtie maximum du permis de lotir n°172 de 1968 est de 250m2 ;
  - Ce permis de lotir remplace effectivement le permis de lotir n°27 qui n'autorisait qu'une surface bâtie maximum de 200m2 ;
  - l'emprise des constructions projetées, indiquée au niveau du cadre VI, ne prend en compte que celle du bâtiment, sans tenir compte de la surface du patio qui doit être compté dans la surface bâtie maximum telle qu'autorisée par le permis de lotir car celui-ci est enclavé dans la construction. Il pourrait donc être fermé à terme et participe à l'étalement de la construction et donc à l'augmentation de son gabarit et de l'emprise générale de la construction sur la parcelle.

- La modification du permis de lotir de 1958 étant déjà généreuse et ayant déjà été augmentée par rapport au précédent permis de lotir et à partir du moment où le projet consiste en une démolition/reconstruction, il y a lieu de réduire davantage le projet de manière à conserver une surface bâtie maximum de 250m2, patio compris ;

- Article n°II.3.a - Gabarit des constructions (hauteur) :
  - En prenant le niveau naturel du terrain, les hauteurs varient entre 6m et 6,90m, au niveau de la demande initiale ;
  - Considérant que le projet dans ses deux versions augmente ces hauteurs de 30 à 40cm, aggravant d'autant la dérogation et induisant un dépassement de plus d'1,80m en fonction du niveau naturel du terrain, et en considérant que le niveau de terrain est sur sa majeure partie rabaissée de parfois jusqu'à un peu plus de 45cm, amenant le dépassement à près de 2m des 5,5m autorisés par le permis de lotir ;
  - Considérant qu'un petit effort a été consenti au niveau de la hauteur sous corniche, à savoir 10cm ;
  - Considérant que du fait des toitures plates, la hauteur de faite est égale à la hauteur sous corniche, que le dépassement du gabarit général autorisé en toiture pente est relativement réduit et que cette parcelle est située en fond du lotissement, cette dérogation peut être acceptée ;

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

- Apporter des précisions concernant la méthode de calcul et les postulats de départs utilisés pour l'élaboration de l'étude TOTEM et plus spécifiquement démontrer que la démolition de l'existant a bien été prise en compte dans l'impact global du projet de nouvelle villa de façon à assurer l'objectivité de cette étude ;
- Supprimer la modification du relief du sol engendrée par l'extension du sous-sol et la baie qui y est ajoutée dans le projet modifié de manière à supprimer la dérogation ainsi induite ;
- Renoncer au bardage métallique noir et proposer une alternative de parement (type bardage bois) qui soit davantage intégrée dans le contexte et de sorte à éviter la multiplication des matériaux;
- Se conformer à l'avis du service environnement de la commune du 16/05/2025 sur la demande modifiée repris plus haut et joint à la demande;
- Indiquer sur les différents plans la position et l'essence de l'arbre qu'il est prévu de planter en compensation de l'arbre abattu comme cela avait été prévu dans le projet initial (charme à planter);
- Réduire la surface au sol de la construction, de manière à rentrer dans la superficie maximale autorisée par le permis de lotir, à savoir 250m2 au sol, le patio devant ici être compris dans cette emprise car sa configuration permet de le couvrir et qu'il impact le gabarit global de la construction ;
- Ajuster le dessin de la terrasse à proximité de l'arbre (érable) afin de sortir de l'emprise de sa couronne et assurer ainsi sa pérennité ;

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 demandes de précisions, de modifications concernant les aménagements de jardin, la matérialité d'une partie du projet et des précisions concernant l'étude TOTEM ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer des dérogations à la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel 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, avec octroi des dérogations à l'article n°I.III.a - zone de jardin, n°I.IV, n°I.IV.b – matériaux, l'article n°I.IV.c – toitures, l'article n°II.3.a - gabarits des constructions au permis de lotir 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 21/05/2025
Objet n°15

Dossier 16-47925-2025 - Enquête n°079/25
Situation : Rue du Melkriek 94-96
Objet : mettre en conformité le nombre et la répartition des logements au sein d'un immeuble à appartements (15 au lieu de 10), la profondeur de la rampe de garage (à droite de l'immeuble, sur toute la profondeur de la parcelle) et l'installation d'une sortie d'évacuation de gaz brûlés (en façade à rue au rez-de-chaussée)

AVIS

<u>IDENTIFICATION DE LA DEMANDE</u>
Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47925-2025 introduite en date du 08/01/2025 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le nombre et la répartition des logements au sein d'un immeuble à appartements (15 au lieu de 10), la profondeur de la rampe de garage (à droite de l'immeuble, sur toute la profondeur de la parcelle) et l'installation d'une sortie d'évacuation de gaz brûlés (en façade à rue au rez-de-chaussée) sur le bien sis Rue du Melkriek 94-96 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n°130 délivré le 30/08/1967 (pour les lots n°20-21-22 et 23) et non périmé pour les lots sur lesquels porte la demande et déroge à ce permis de lotir ;
<u>MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ</u>
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 :
<u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :</u>
<u>demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :

- application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article point 2 du permis de lotir n°130 délivré le 30/08/1967 – profondeur de la construction - qui prescrit *"La* profondeur des constructions pour les lots 17 à 30 est de maximum 13 mètres et de minimum 12 mètres", en ce que la construction de la rampe d'accès au garage s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT: demande de dérogation au Règlement de la Bâtisse de 1975 :
  - non-respect de l'article n°15 du Titre IV – « De la profondeur des constructions et de leurs implantations » - qui prescrit "Le terrain qui peut être couvert par la construction (…) est limité à une profondeur égale aux ¾ de la parcelle ", en ce que la construction de la rampe d'accès au garage s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, non conformément au permis délivré ;
- application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°10 – éléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit *"Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.",* en ce qu'une sortie d'évacuation de gaz brûlés a été installée en façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2025 au 24/04/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Observations et compléments d'informations fournies par la propriétaire de l'appartement concernant la sortie d'évacuation des gaz brûlés en façade avant ;*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 14/05/2025, a reporté son avis;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II - article 3 – superficies minimales : la superficie nette éclairante de certaines pièces de vie sont non conformes car la superficie nette est inférieure à 1/5ème de la superficie plancher de la pièce ;
  - Au vu de ce qui précède et de la situation préexistante de droit, la demande d'octroi de dérogations est nulle et non avenue concernant le Titre II pour l'article 3 (superficies minimales), car la construction est antérieure à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme (1999). Cependant, certaines superficies étant nettement insuffisantes et même parfois inférieures à la situation existante de droit (par exemple, les superficies des chambres n°3 et n°4 de l'appartement n°1), celles-ci feront l'objet d'une analyse spécifique qui sera réalisée au cas par cas pour chaque appartement eu égard à l'augmentation de la densité au sein de l'immeuble et à la modification de la répartition initiale ;
- Dérogation au Titre II - article 10 – superficie nette éclairante : au niveau de la situation existante de fait, certaines superficies de locaux dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme, les superficies étant inférieures aux exigences minimales ;
  - Concernant la dérogation à l'article 10 et bien que l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme soit postérieure à la construction de l'immeuble en question, les prescriptions du Règlement de la Bâtisse de 1975 précisaient déjà en son article 19 que la superficie éclairante devait être au minimum égale à 1/5 de la superficie nette au sol. Ces prescriptions (transposables à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) n'étant pas respectées, une analyse spécifique sera réalisée au cas par cas pour chaque appartement ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/01/2025 : dépôt de la demande;
24/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
27/02/2025 : réception des compléments;
28/03/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;
10/04/2025 au 24/04/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
14/05/2025 : 1ère séance publique de la Commission de concertation (avis reporté);
21/05/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/03/2025 et réceptionné le 22/04/2025 (avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section « Motivations » de cet avis) ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Les parcelles sur lesquelles porte la demande (n°248C2 et n°248D2) présentent une surface respective de 557 et de 549 m² soit une surface cumulée de +/- 1.106 m²;
- L'immeuble à appartements sis au n°94-96 sur lequel porte la demande est composé d'un rez-de-chaussée, de 4 niveaux aux étages supérieurs dont un étage situé au dernier niveau en recul ainsi que d'un niveau en sous-sol ;
- Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir n°130 délivré le 30/08/1967 (lots n°20-21-22 et 23). Des dérogations à ce permis de lotir ont été autorisées par une décision du Collège en date du 18/08/1987 et visaient le regroupement en un seul lot des lots 20 à 23 ainsi que la modification de la forme de la toiture (toiture à versants tronquée de l'étage « technique » en recul). Les lots 20 à 23 étaient intialement destinés à la construction de 4 habitations unifamiliales de gabarit R+3 ;
- La situation de droit (plan du PU n°16-30986-1990) délivré le 04/09/1990 comprend 10 logements (dont 8 duplex et 2 penthouses) et présente :
  - sous-sol : 8 emplacements de parkings (numérotés partiellement en plan), 2 noyaux de circulation verticale au n°94 et au n°96 (ascenseurs et escaliers), locaux caves, locaux poubelles et compteurs. L'accès au parking souterrain se faisant au moyen d'une rampe unique descendante située le long de la façade latérale de droite via une baie d'une largeur de 2 mètres ;
  - rez-de-chaussée et 1er étage : 2 duplex (4 chambres) au n° 94 ; 2 duplex (4 chambres) au n° 96 ;
  - 2ème et 3ème étages : 2 duplex (4 chambres) au n° 94; 2 duplex (4 chambres) au n° 96 ;

- 4ème étage (étage technique / penthouse) : 1 appartement (1 chambre) au n° 94 ; 1 appartement (1 chambre) au n° 96 ;
- la légende des matériaux de façade indiquait : menuiseries extérieures en aluminium de ton bronze, parement en béton architectonique de ton rose clair, façades du 4ème étage et toiture recouvertes d'un bardage en ardoises de ton rouge ;

- La situation de fait comprend 15 logements (10 appartements et 5 duplex) et présente :
  - sous-sol : 12 caves privatives et 8 emplacements de parkings (l'accès au parking souterrain se faisant au moyen d'une rampe unique descendante située le long de la façade latérale de droite), 2 noyaux de circulation verticale au n°94 et au n°96 (ascenseurs et escaliers), 2 débarras et 2 locaux compteurs ;
  - rez-de-chaussée : 1 duplex (4 chambres) avec le 1er étage (appartement n°1) et 1 appartement (2 chambres) (appartement n°2) au n° 94 ; 2 appartements (2 chambres) au n° 96 (appartements n°3 et n°4) ;
  - 1er étage : 1 duplex (4 chambres) avec RDC et 1 appartement (2 chambres) au n° 94 ; 2 appartements (2 chambres) au n° 96 ;
  - 2ème étage : 2 appartements (2 chambres) au n° 94 ; 2 appartements (2 chambres) au n° 96 ;
  - 3ème étage et 4ème étage (étage technique / penthouse) : 2 duplex (3 chambres) au n° 94; 2 duplex (3 chambres) au n° 96 ;
  - selon l'AP Patrimo (syndic ACP Melkriek), cette modification du nombre de logements a été réalisée dès l'origine de la construction initiale de cet immeuble, en 1990. Afin de proposer un nombre plus élevé de logements à la vente que prévu au permis de bâtir, les architectes et promoteurs ont réalisé quelques modifications en terme de circulation. Des escaliers communs ont été rendus privés et d'autres escaliers ont été rajoutés. Au rez-de-chaussée et au 1er étage, seul un escalier privé a été conserve (celui du duplex - immeuble 94). Au 2ème étage, les escaliers privés ont été supprimés. Au 3ème et 4ème étages, des escaliers supplémentaires ont été réalisés. L'escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol a également été modifié ;
  - concernant le détail des aménagements et la configuration des appartements en situation existante de fait à mettre en conformité :
    - appartement n°1 (164,25 m² brut) au n°94 : duplex 4 chambres au RDC / 1er étage se présentant comme suit :
      - RDC (81,40 m² brut) : WC, escalier vers R+1, séjour (48,50 m²), cuisine (13 m²) et terrasse extérieure (15,35 m²) ;
      - R+1 (82,85 m² brut) : escalier vers REZ, chambre n°1 (18,60 m²) avec salle-de-bain attenante, chambre n°2 (12 m²), WC séparé, salle-de-bain, chambre n°3 (7,90 m²) et chambre n°4 (6m²) ;
    - appartement n°2 (81,40 m² brut) au n°94 : appartement 2 chambres au RDC se présentant comme suit :
      - RDC : hall, séjour (24,70 m²), cuisine (9,90 m²), hall de nuit, salle-de-bain, WC séparé, chambre n°1 (10,50 m²) avec salle-de-bain attenante, chambre n°2 (6,40 m²) et terrasse extérieure (16 m²) ;
    - appartement n°3 (80,80 m² brut) au n°96 : appartement 2 chambres au RDC se présentant comme suit :
      - RDC : hall, séjour (24,70 m²), cuisine (9,90 m²), hall de nuit, salle-de-bain, WC séparé, chambre n°1 (12,20 m²), chambre n°2 (6,40 m²) et terrasse extérieure (15,70 m²) ;
    - appartement n°4 (79,95 m² brut) au n°96 : appartement 2 chambres au RDC se présentant comme suit :
      - RDC : hall, WC séparé, séjour et cuisine (27,30 m²), chambre n°1 (16,90 m²) avec salle-de-bain attenante (avec WC intégré et chaudière), chambre n°2 (13 m²) et terrasse extérieure (16,95m²) ;
    - appartement n°5 (86,65 m² brut) au n°94 : appartement 2 chambres au R+1 se présentant comme suit :
      - R+1 : séjour (30,60 m²) et cuisine ouverte (7 m²), WC séparé, chambre n°1 (14,70 m²), chambre n°2 (11,40 m²) et salle-de-bain ;
    - appartement n°6 (86,15 m² brut) au n°96 : appartement 2 chambres au R+1 se présentant comme suit :
      - R+1 : séjour (30,60 m²) et cuisine ouverte (7 m²), WC séparé, chambre n°1 (14,70 m²), chambre n°2 (11,40 m²) et salle-de-bain ;

- <u>appartement n°7 (82,30 m² brut) au n°96 :</u> appartement 2 chambres au R+1 se présentant comme suit :
  - R+1 : séjour et cuisine ouverte (28,30 m²), WC séparé, chambre n°1 (18,40 m²), chambre n°2 (12,30 m²) et salle-de-bain ;
- <u>appartement n°8 (83,65 m² brut) au n°94 :</u> appartement 2 chambres au R+2 se présentant comme suit :
  - R+2 : séjour et cuisine ouverte (30,40 m²), WC séparé, buanderie, salle-de-bain, chambre n°1 (12,30 m²), chambre n°2 (14,30 m²) et terrasse en façade arrière (2,75 m²) ;
- <u>appartement n°9 (81,70 m² brut) au n°94 :</u> appartement 2 chambres au R+2 se présentant comme suit :
  - R+2 : séjour et cuisine ouverte (30,40 m²), WC séparé, buanderie, salle-de-bain, chambre n°1 (14,30 m²) avec terrasse en façade arrière (2,75 m²) et chambre n°2 (12,30 m²) ;
- <u>appartement n°10 (82 m² brut) au n°96 :</u> appartement 2 chambres au R+2 se présentant comme suit :
  - R+2 : séjour et cuisine ouverte (30,40 m²), WC séparé, buanderie, salle-de-bain, chambre n°1 (12,30 m²), chambre n°2 (14,30 m²) et terrasse en façade arrière (2,75 m²) ;
- <u>appartement n°11 (83,35 m² brut) au n°96 :</u> appartement 2 chambres au R+2 se présentant comme suit :
  - R+2 : séjour et cuisine ouverte (30,40 m²), WC séparé, buanderie, salle-de-bain, chambre n°1 (14,30 m²) avec terrasse en façade arrière (2,75 m²) et chambre n°2 (12,30 m²) ;
- <u>appartement n°12 (119,80 m² brut) au n°94 :</u> duplex 3 chambres au R+3 / R+4 se présentant comme suit :
  - R+3 (85,80 m² brut) : séjour (36,50 m²), escalier vers R+4, cuisine (10 m²), hall (sas), WC/chaudière, chambre n°1 (12,40 m²) avec salle-de-bain attenante ;
  - R+4 (34 m² brut) : escalier vers R+3, chambre n°2 (12 m²) avec salle-de-bain attenante et accès à chambre n°3 (6 m²) et terrasses (45,05 m²) ;
- <u>appartement n°13 (137,95 m² brut) au n°94 :</u> duplex 3 chambres au R+3 / R+4 se présentant comme suit :
  - R+3 (87,65 m² brut) : hall entrée, escalier vers R+4, salle-de-bain, chambre n°3 (15,20 m²) avec local bureau attenant, WC séparé, hall de nuit, salle-de-bain, local chaudière, chambre n°1 (13 m²), WC séparé, chambre n°2 (10 m²) ;
  - R+4 (50,30 m² brut) : séjour (30 m²), cuisine (5,60 m²) et terrasses (31,70 m²) ;
- <u>appartement n°14 (132,85 m² brut) au n°96 :</u> duplex 3 chambres au R+3 / R+4 se présentant comme suit :
  - R+3 (85,50 m² brut) : hall entrée, escalier vers R+4, salle-de-bain, chambre n°3 (15,20 m²) avec local bureau attenant, WC séparé, hall de nuit, salle-de-bain, local chaudière, chambre n°1 (13 m²), WC séparé, chambre n°2 (10 m²) ;
  - R+4 (47,35 m² brut) : séjour (30 m²), cuisine (5,60 m²) et terrasses (31,70 m²) ;
- <u>appartement n°15 (117,35 m² brut) au n°96 :</u> duplex 3 chambres au R+3 / R+4 se présentant comme suit :
  - R+3 (85,80 m² brut) : séjour (36,50 m²), escalier vers R+4, cuisine (10 m²), hall (sas), WC/chaudière, chambre n°1 (12,40 m²) avec salle-de-bain attenante ;
  - R+4 (31,55 m² brut) : escalier vers R+3, chambre n°2 (7,50 m²), salle-de-bain, chambre n°3 (7,70 m²) et terrasses (45,05 m²) ;

- les matériaux de façade effectivement mis en œuvre ont été modifiés par rapport aux matériaux indiqués au droit de la légende du permis d'urbanisme délivré en 1990, à savoir : les menuiseries extérieures sont en bois de ton foncé (au lieu de l'aluminium de ton bronze), le parement est en briques de ton rose (au lieu du béton architectonique de ton rose clair). Il n'y a pas eu de modifications concernant les façades du 4ème étage et les toiture recouvertes d'un bardage en ardoises de ton rouge ;

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

- La mise en conformité :
  - du nombre et de la répartition des logements au sein d'un immeuble à appartements (15 au lieu de 10) ;
  - de la profondeur de la rampe de garage (à droite de l'immeuble, sur toute la profondeur de la parcelle) ;
  - de l'installation d'une sortie d'évacuation de gaz brûlés (en façade à rue au rez-de-chaussée) ;

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

- <u>en matière de programme :</u>
  - le programme est significativement modifié par l'ajout de 5 logements supplémentaires au sein de l'immeuble qui en prévoyait initialement 10. Cette nouvelle configuration et répartition datant de l'époque de la construction du bien (à savoir en 1990, soit il y a +/- 35 ans), la mise en conformité de celui-ci (en 15 appartements) peut s'envisager moyennant quelques adaptations au droit de certains logements, sans pour autant modifier le nombre total d'unités présentes en situation existante de fait ;
- <u>en matière d'esthétique, d'implantation et de gabarit :</u>
  - vu l'augmentation du nombre de logements, des claustras en verre et en bois ont été placés entre chaque terrasse notamment au droit du dernier étage (technique), ce qui peut s'envisager étant la configuration de cet étage en retrait ;
  - le stationnement actuellement présent et non autorisé au fond de la rampe de parking, à savoir en zone de cour et jardin au permis de lotir, ne constitue pas un aménagement qualitatif de cette zone et est à supprimer ;
  - les modifications réalisées en terme de matériaux de façade (menuiseries extérieures et parement) ne suscitent pas de remarques et peuvent être envisagées ;
- <u>en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :</u>
  - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B ;
  - les 8 emplacements de stationnement prévus initialement sont maintenus alors que le programme de logements est augmenté de 5 unités. Cependant, la configuration du sous-sol ne permet pas l'ajout d'emplacements de stationnement (couverts) supplémentaires et les emplacements illicites situés à l'extérieur sont à supprimer. Il en résulte un maintien du nombre d'emplacements de stationnement à 8 ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  <u>motifs inhérents à l'application d'une règlementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :</u>
  <u>demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir</u> :
  - application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : non-respect de l'article point 2 du permis de lotir n°130 délivré le 30/08/1967 – profondeur de la construction - qui prescrit *"La* profondeur des constructions pour les lots 17 à 30 est de maximum 13 mètres et de minimum 12 mètres", en ce que la construction de la rampe d'accès au garage s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;
  - application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement de la Bâtisse de 1975 : non-respect de l'article n°15 du Titre IV – « De la profondeur des constructions et de leurs implantations » - qui prescrit "Le terrain qui peut être couvert par la construction (…) est limité à une profondeur égale aux ¾ de la parcelle ", en ce que la construction de la rampe d'accès au garage s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, non conformément au permis délivré ;
  - étant donné que la rampe de garage a été construite sur toute la profondeur de la parcelle dès l'origine de la construction (visible sur les vues Bruciel dès 1996), celle-ci pourrait être maintenue et mise en conformité moyennant la restitution d'une zone de pleine terre compensatoire et la suppression des emplacements de parking extérieurs ;
  - application de l'article 126§11 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n°10 – éléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit *"Les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique.",* en ce qu'une sortie d'évacuation de gaz brûlés a été installée en façade à rue au niveau du rez-de-chaussée ;
  - la dérogation au Titre I du RRU a été initialement visée en début d'instruction de la demande car il semblait que l'installation de la sortie d'évacuation de gaz brûlés en façade avant était intervenue vers 2009/2012, soit après l'entrée en vigueur du RRU en 1999. Cependant en cours d'instruction, des compléments d'informations ont été transmis par la propriétaire actuelle (ayant acquis le bien en 2007), justifiant la division antérieure de l'appartement dès 1994 avec installation d'une salle-de-bain complémentaire au rez-de-chaussée droit et la nécessité d'installation d'une sortie des gaz

brûlés de la chaudière en façade avant à cette même époque. La demande d'octroi de dérogation est donc nulle et non avenue pour ce point spécifique ;

<u>Considérant qu'au regard des différents motifs soumis à l'octroi de dérogations par le Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :</u>

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

- Dérogation au Titre II - article 10 – superficie nette éclairante : au niveau de la situation existante de fait, les superficies nettes éclairantes de certains locaux dérogent au Règlement Régional d'Urbanisme, ces superficies étant inférieures aux exigences minimales ;
- les prescriptions du Règlement de la Bâtisse de 1975 précisaient déjà en son article 19 que la superficie éclairante devait être au minimum égale à 1/5 de la superficie nette au sol. Ces prescriptions (transposables à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme) n'étant pas respectées mais étant inhérentes à la situation de droit et à la configuration des baies (majoritairement identiques à tous les niveaux, d'une superficie de 1,20 m²), la dérogation peut être envisagée pour ce point ;

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

- <u>appartement n°1 au n°94 : duplex au RDC / 1er étage :</u>
  - R+1 : regrouper les chambre n°3 (7,90 m²) et chambre n°4 (6 m²) en une chambre de 13,9 m² (SNE = 3,6 m² - conforme) ;
  - le duplex 4 chambres devient un duplex 3 chambres ;
- <u>appartement n°2 au n°94 : appartement RDC :</u>
  - RDC : regrouper les chambre n°1 (10,50 m²) et chambre n°2 (6,40 m²) en une chambre de 16,90 m² (SNE = 2,4 m² - non conforme);
  - l'appartement 2 chambres devient un appartement 1 chambre ;
- <u>appartement n°3 au n°96 : appartement au RDC :</u>
  - RDC : supprimer la mention « chambre n°2 » et renommer le local en tant que « bureau » ;
  - l'appartement 2 chambres devient un appartement 1 chambre + bureau ;
- <u>appartement n°12 au n°94 : duplex au R+3 / R+4 :</u>
  - R+4 : supprimer la mention « chambre n°3 » et renommer le local en tant que « bureau » ;
  - le duplex 3 chambres devient un duplex 2 chambres + bureau ;
- <u>appartement n°13 au n°94 : duplex au R+3 / R+4 :</u>
  - R+3 : supprimer la mention « bureau » au local attenant à la chambre n°3 et le renommer en tant que local « dressing / rangement » ;
  - le duplex 3 chambres étant maintenu en un duplex 3 chambres ;
- <u>appartement n°14 au n°96 : duplex au R+3 / R+4 :</u>
  - R+3 : supprimer la mention « bureau » au local attenant à la chambre n°3 et le renommer en tant que local « dressing / rangement » ;
  - le duplex 3 chambres étant maintenu en un duplex 3 chambres ;
- <u>appartement n°15 au n°94 : duplex au R+3 / R+4 :</u>
  - R+4 : regrouper les chambre n°2 (7,50 m²) et chambre n°3 (7,70 m²) en une chambre (incluant le hall) ;
  - le duplex 3 chambres devient un duplex 2 chambres ;

(Les dérogations à l'article 10 du Titre II du règlement Régional d'Urbanisme (éclairement naturel) qui sont générées par les modifications à apporter suite aux conditions reprises ci-dessus sont octroyées.)

- <u>Abords :</u>
  - zone de cour et jardin : restituer une zone de pleine terre au droit de la rampe de garage (pour la partie située en zone de cour et jardin (à savoir depuis l'alignement de la façade arrière du bâtiment jusqu'au fond de la parcelle et ce sur toute la largeur de la rampe de parking)) et supprimer les emplacements de parking extérieurs ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'adaptations mineures ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que il y a lieu de tendre vers le respect des normes actuelles et de celles en vigueur à l'époque de la construction de l'immeuble;

et ;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de restituer une surface complémentaire de pleine terre en zone de cour et jardin au droit de la portion de terrain où la

profondeur de la construction n'a pas été respectée (rampe de garage) conformément au permis de lotir et au Règlement de la Bâtisse de 1975 ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'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, avec octroi de dérogations à l'article (point) 2 du permis de lotir n°130 (profondeur), aux article n°15 du Titre IV (profondeur) et article n°19 (superficie éclairante) du règlement de la Bâtisse de 1975 et à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairement naturel - suite aux conditions) – moyennant le respect des conditions émises ci-dessus 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 21/05/2025
Objet n°16

Dossier 16-47292-2023 (article 126/1) - Enquête n°071/25
Situation : Avenue de la Chênaie 163
Objet : Démolir un commerce (jardinerie) et une maison, démolir partiellement des serres horticoles vitrées et construire un immeuble de 8 appartements avec parking en sous-sol

AVIS

L'avis de la Commission de concertation est en cours de rédaction.