

Séance du 08 décembre 2021 / Zitting van 08 december 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) - Demande de permis d'environnement n°PE-10599-2021  
Situation : Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 6-10  
Demandeur : ACP LA SAVOIE  
(Exploitation d'un immeuble de logements)
- 2) 249/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46057-2021  
Situation : Rue des Carmélites 53  
Demandeur : Monsieur Nitay LEHRER  
(rénover et étendre une maison unifamiliale)
- 3) 271/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46022-2021  
Situation : Chaussée de Waterloo 1125  
Demandeur : Monsieur Rafal Marcin SZAFIARSKI  
(Transformer et rénover une maison unifamiliale avec modification du volume)
- 4) 275/21 - Aanvraag van stedenbouwkundige nr16-46076-2021  
Situatie : Alsebergsesteenweg 485-489  
Aanvrager : LIDL Belgium GmbH & Co N.V. - Mijnheer Sébastien Segers  
(Verwijderen van de bestaande en verouderde hoogspanningscabine. Plaatsen van een nieuwe prefab hoogspanningscabine met bijhorende terreinaanlegwerken bij de bestaande Lidl winkel)
- 5) 269/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46041-2021 (article 177)  
Situation : Chaussée de Saint-Job 10 - 42  
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie  
(Aménager la chaussée de Saint Job)
- 6) 272/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45887-2021  
Situation : Avenue du Vert Chasseur 38  
Demandeur : SARNA - Madame Cécile CLOU  
(transformer et créer une extension d'une maison)
- 7) 274/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45997-2021  
Situation : Drève du Caporal 44-48  
Demandeur : Immobilière Fougeraie S.A. - Monsieur Amaury Wittouck  
(démolir deux villas unifamiliales et construire deux nouvelles villas et refaire l'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle)

---

Avis reportés de la CC du 27/10/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 8) 217/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.992-2021  
Situation : Drève de Lorraine 41  
Demandeur : The Padel Company S.R.L. - MM Frédéric Hermange et Julien Raymakers  
(Aménager 3 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants)
  - 9) 225/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.856-2021  
Situation : Chemin du Puits 12  
Demandeur : Madame Gaëlle Limbosch  
(Mettre en conformité la division d'une maison uni-familiale en deux logements au regard du permis d'urbanisme n°16-18256-1955 et intervenue en 2007, transformer et agrandir vers l'avant le logement du rez-de-chaussée afin d'y aménager un atelier, un garage pour vélos et un espace de rangements, démolir les constructions vétustes en zone de recul et non licites, réaménagement paysager de cette zone, mettre en conformité l'extension au niveau du jardin du logement inférieur par la transformation du garage en atelier (devenant une chambre en situation projetée) et espaces sanitaires, aménagement d'une terrasse sur la toiture de la construction arrière, à l'usage du logement supérieur et accès au jardin)
-

- 10) 273/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45946-2021  
Situation : Rue de Huldenberg 21  
Demandeur : Monsieur et Madame Olivier CAJOT et Dominique BREART  
(mettre en conformité la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale :  
construction d'une véranda à la place d'une terrasse couverte, et aménagement  
des combles en une chambre supplémentaire)
- 11) 270/21 – Gemengde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr16-46106-2021  
en milieuvergunning nr10585-2021 (artikel 177)  
Situatie : Egide Van Ophemstraat108-110/Nekkersgatlaan 17  
Aanvrager : N.V. Calevoet Development –  
de heren Darel Torremans en Toon Haverals –  
N.V. Cores Development - Mijnheer Peter Leyssens  
(afbraken van de twee bestaande kantoorgebouwen op het terrein en bouwen van  
11 woongebouwen met 243 eenheden en 199 ondergrondse parkeerplaatsen)
- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 08/12/2021**  
**Objet n° 01**  
**PE n°10599-2021**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10599-2021
Situation	Avenue Bourgmestre Jean Herinckx 6 - 10
Demandeur	ACP La Savoie
Objet	Exploitation des chaudières et d'un parking
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	Du 25/10/2021 au 23/11/2021 inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition&&
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- il s'agit d'un renouvellement d'un immeuble de logements possédant les IC suivantes :  
2 chaudières de 232 kW chacune et un parking de 63 emplacements couverts,
- le système de ventilation du parking couvert n'est pas suffisant,
- l'offre en stationnement vélo peut être améliorée,
- aucune remarque n'a été introduite durant l'enquête publique,

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Assurer une bonne ventilation du parking (par exemple, via la mise en place de grilles au niveau de la porte d'accès du parking, booster, ...)
- Mettre en place des stationnements vélos supplémentaires comme proposé sur plan et dans le rapport d'incidences ;
- De respecter l'avis du SIAMU.

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 02**

**Dossier 16-46057-2021 - Enquête n° 249/21**

**Demandeur : Monsieur Nitay Lehrer**

**Situation : Rue des Carmélites 53**

**Objet : rénover et étendre une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46057-2021 introduite, en date du 26/07/2021, par Monsieur Nitay Lehrer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Carmélites 53 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 §1 qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe arrière dépasse le voisin le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "La toiture", en ce que l'annexe située au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, a une hauteur de toiture dépassant celle de la construction voisine la plus basse;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/10/2021 au 25/10/2021 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 :**

26/07/2021 : dépôt de la demande;

10/09/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet;

11/10/2021 au 25/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites se caractérise comme une voirie locale cadrée par des constructions à l'alignement. Elle comporte des rangées d'arbres de part et d'autre de la rue et se présente comme une voirie en pente;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de l'habitation implantée à l'alignement et d'un jardin d'environ 40 m<sup>2</sup> enclavé en partie par les constructions avoisinantes proches de l'angle que forme la rue des Carmélites avec l'avenue Coghen et par des murs mitoyens d'une hauteur d'environ 1,20 m. Le jardin bénéficie d'une orientation sud. Son ensoleillement est limité en raison de son enclavement;
- L'immeuble n°53 sur lequel porte la demande se caractérise comme une habitation unifamiliale. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit demi sous-sol + bel étage + 2 sur plan de 2 pièces en enfilade avec une toiture à double pentes, une annexe au demi sous-sol et au bel étage et une

annexe (WC « suspendu ») au 2<sup>ème</sup> entresol. L'implantation de l'annexe du bel étage, en mitoyenneté de gauche, limite l'apport d'éclairage dans la salle à manger située dans le bâtiment principal. Le sous-sol est également accessible via une cour extérieure accueillant des escaliers d'accès;

- Son traitement architectural se compose d'une façade principale parementée d'un cimentage peint en blanc, avec « faux joints » et cordons légèrement saillants qui soulignent le niveau des balcons des deux étages supérieurs, de châssis en PVC de ton blanc et d'une porte d'entrée en bois. Les deux balcons sont équipés d'une rambarde en fer forgé. La façade arrière se compose d'un enduit blanc et de châssis en PVC blanc. La toiture quant à elle est revêtue de tuiles;
- La maison de droite (n°51) se caractérise comme une habitation unifamiliale. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+2+T. Sa hauteur est plus basse que l'habitation visée par la demande. Elle se compose d'une annexe s'étendant sur deux niveaux et accolée à la limite mitoyenne formée avec la parcelle, objet de la demande. Elle se compose d'une façade principale en brique brun/beige, de châssis en bois de couleur naturelle et d'une loggia;
- La maison de gauche (n°55) se présente également comme une habitation unifamiliale. Elle s'implante également à l'alignement et présente un gabarit R+2+T. Elle possède également une hauteur plus basse que l'habitation, objet de la demande. Elle se compose d'une annexe s'étendant sur deux niveaux. Elle présente une façade principale en brique rouge, des bandeaux en maçonnerie beige et des encadrements de châssis en maçonnerie beige également. Elle se compose également d'un balcon avec rambarde en fer forgée;

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

- La démolition de l'annexe arrière au bel étage et d'une partie du sous-sol au niveau de l'emprise de cette annexe;
- La démolition des escaliers de la cour extérieure;
- La démolition de la cheminée;
- Le réaménagement du sous-sol en vue d'y accueillir un local de rangement et un local buanderie en lieu et place du bureau et de la salle de bain;
- La construction d'une extension avec toiture en pente (surface gauche réglée) en zinc lisse ton brut au rez-de-chaussée s'étendant sur toute la largeur de l'habitation et sur une profondeur dépassant de 2,06 m par rapport à celle de l'immeuble voisin le moins profond;
- L'aménagement d'une terrasse en bois dans le jardin et le réaménagement du jardin de manière paysagère;
- Le réaménagement intérieur de l'habitation en vue d'y installer des salles de bains supplémentaires;
- Le remplacement du revêtement de la façade principale en crépi lisse de teinte vert foncé;
- Le remplacement des menuiseries de la façade principale par des menuiseries en aluminium noir;

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

- Le programme de l'habitation consiste en l'aménagement de salles de bain supplémentaires et en une sensible amélioration des espaces de vie;
- Le gabarit du bâtiment principal est inchangé. L'annexe arrière au rez-de-chaussée présente une hauteur dépassant la construction voisine la plus basse au-delà de la profondeur autorisée par le RRU. La toiture en surface gauche de l'annexe présente une pente ascendante du voisin n°51 vers le voisin n°55 et une pente descendante de la façade arrière vers le jardin;
- L'implantation de l'annexe arrière est modifiée. La nouvelle annexe dépasse de 2,06 m en profondeur l'immeuble voisin n°55 et d'1,10 m l'immeuble voisin n°51;
- L'aménagement paysager du jardin;
- La modification de la typologie architecturale de la façade principale par le biais du changement du revêtement de façade en cimentage avec faux joints peint en blanc par un crépi lisse de teinte vert foncé et par le biais du changement des menuiseries en aluminium noir;

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

- De manière générale, l'extension de l'habitation s'envisage car elle permet d'apporter du confort à l'habitation tant du point de vue de la superficie des espaces de vie que de l'éclairage naturel de ses espaces, pénalisés par la densité du bâti à proximité directe de l'angle de l'îlot;
- Les dimensions de cette annexe découlent en partie de l'intégration de l'escalier extérieur dans le volume bâti. La simplification de l'annexe arrière permet de créer un lien plus direct avec le jardin qu'en situation existante et de dégager les vues depuis les espaces de vie;
- La toiture de cette annexe bien que dérogeant aux prescriptions du RRU en terme de hauteur propose une forme permettant de limiter son impact sur les parcelles voisines au niveau visuel et au niveau de l'ombrage. Ainsi, l'expression architecturale de cette annexe par le biais de sa toiture en zinc marque une intervention plus contemporaine. Toutefois, cette annexe présente une profondeur

bâtie dépassant l'immeuble voisin le plus profond entraînant une rehausse des murs mitoyens des immeubles voisins n°51 et n°55. Ces rehausses induisent un impact visuel et d'ombrage sur les parcelles voisines;

- Le réaménagement intérieur de l'habitation permet en grande partie aux espaces de vie de répondre au bon aménagement des lieux et aux normes minimales d'habitabilité sauf en ce qui concerne le foyer du rez-de-chaussée. Le projet améliore le fonctionnement de l'habitation dans la mesure où le sous-sol n'accueille plus d'espace de vie et dans la mesure où le projet prolonge le bel-étage en véritable travée de rez-de-jardin;
- La modification de la typologie architecturale de la façade principale en vue de son rafraîchissement contraste avec les teintes des façades voisines (ton rouge et ocre pour le revêtement et châssis en bois de teinte naturelle). Toutefois, en façade avant, la préservation des éléments décoratifs sous les châssis permet de préserver une partie des caractéristiques de la façade avant;

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

- Dérogation au titre II du RRU
  - Article 10 : le foyer du rez-de-chaussée ne possède aucune fenêtre assurant son éclairage naturel. Toutefois, la configuration de la maison mitoyenne rend difficile la pénétration de la lumière naturelle dans le centre de l'habitation;
- en matière de programme :
  - Le réaménagement des espaces de vie et l'ajout de salles de bains permet d'améliorer le confort et le fonctionnement de l'habitation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit et l'implantation de la nouvelle annexe induisent un impact sur les parcelles voisines;
  - Toutefois, la forme de la toiture de cette dernière permet d'en limiter l'impact et d'approprier au mieux le nouveau volume dans le contexte des façades arrières proches de l'angle de l'îlot;
  - L'implantation de la nouvelle annexe permet une meilleure connexion fonctionnelle avec le jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le réaménagement paysager du jardin permet d'apporter une qualité à l'habitation. L'aménagement de la terrasse ne porte pas atteinte à la qualité du jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La modification du traitement architectural de l'habitation par le changement de revêtement de façade et de menuiseries entraîne un contraste avec les constructions voisines;
  - Le choix de la teinte vert foncé dénote avec le reste des constructions;
  - Le choix des châssis en aluminium de teinte noire et de la porte d'entrée en bois noire augmente un peu plus le contraste avec les constructions voisines et réduit la lisibilité de ces derniers;

**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, à savoir la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - L'annexe présente une profondeur dépassant celle de l'immeuble voisin le plus profond et une hauteur dépassant celle de la construction voisine la plus basse;
  - Toutefois, la mise en forme du volume de cette annexe tend à réduire l'impact visuel et d'ombrage de l'habitation sur les parcelles voisines;

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

- prévoir un ton blanc, blanc cassé ou beige pour le revêtement de façade avant ;
- prévoir des châssis en bois de teinte claire s'accordant avec celles des constructions voisines et avec la porte d'entrée en bois du bien ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles visent à mieux intégrer le bâtiment dans le contexte bâti voisin ;
- d'être accessoires en ce que les options du projet sont conservées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

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

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 03**

**Dossier 16-46022-2021 - Enquête n° 271/21**

**Demandeur : Monsieur Rafal Marcin Szaflarski**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1125**

**Objet : transformer et rénover une maison unifamiliale avec la modification du volume**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46022-2021 introduite en date du 13/07/2021, par Monsieur Rafal Marcin Szaflarski;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Transformer et rénover une maison unifamiliale avec la modification du volume sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1125;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994 et ne déroge pas à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,2° 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 "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."*, en ce que la profondeur de l'annexe construite dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de droite (n°1121) de 3,30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 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 :**

13/07/2021 : dépôt de la demande;

19/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/09/2021 : réception des compléments;

07/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2021 au 18/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : 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 :**

- Ce quartier de l'Est de la Commune est caractérisé par des immeubles mixtes de commerce et logement(s);
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rive ouest de la chaussée de Waterloo, entre la chaussée de La Hulpe et le Champ du Vert Chasseur;
- L'immeuble n°1125 sur lequel porte la demande est une petite maison mitoyenne R+1+Toiture à versants;
- Le bâti environnant présente un gabarit qui va de R+1+Toiture à versants à R+3+Toiture plate;

- L'immeuble à appartements de droite (n°1121) présente un gabarit R+3+Toiture plate et est beaucoup plus imposant;
- La maison de gauche (n°1127) est aussi une petite maison avec rez-de-chaussée commercial qui présente un gabarit R+2+Toiture plate pour la majeure partie de la surface bâtie couverte; elle est sensiblement plus profonde que celle sur laquelle porte la demande;
- Le couvert végétal est nul à front de la chaussée (construction à l'alignement) et le jardin, dont le niveau est supérieur (1/2 niveau) à celui du trottoir, est bien végétalisé;

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

- La demande vise la rénovation et l'extension de la maison unifamiliale :
  - La démolition de l'annexe existante (véranda) et la reconstruction d'une nouvelle annexe sur la même surface/profondeur;
  - L'aménagement d'une terrasse sur cette annexe reconstruite en profitant de la profondeur plus importante de la maison de gauche, avec une surface en toiture verte qui crée un recul pour éviter les vues droites vers l'immeuble voisin de droite, moins profond, à ce niveau, que l'annexe projetée;
  - La pose d'un escalier pour permettre la connexion entre la terrasse et le jardin, ainsi que d'un autre escalier et un talutage pour permettre l'entrée de lumière et l'accès au niveau semi-enterré de l'annexe;
  - La reconstruction de cette annexe isolée avec un profil différent et un parement de façade arrière de part et d'autre du châssis en enduit de teinte blanche;
  - La démolition d'un espace toilette extérieur dans le chemin pour la reconstruction de cette annexe;
  - La pose de deux nouvelles fenêtres de toit en façade avant et la modification des deux fenêtres de toit en façade arrière pour arriver à un total de trois fenêtres de toit sur ce versant arrière;
  - Le remplacement de l'ensemble des châssis tant en façade avant qu'en façade arrière avec la création d'impostes et la pose de divisions formées par des croisillons;
  - La modification des baies en façade arrière et la pose de nouveaux châssis bois de teinte claire;
  - La modification des espaces intérieurs :
    - L'aménagement du séjour dans la nouvelle annexe côté jardin au rez-de-chaussée;
    - Le déplacement de la toilette au rez-de-chaussée;
    - La transformation du séjour en bureau en façade avant au rez-de-chaussée;
    - La transformation de la chambre en façade arrière en salle de bains au premier étage;
    - Le réaménagement des deux chambres dans les espaces sous combles au deuxième étage;

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

- Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté n'apportera pas plus de nuisances que la situation actuelle, la reconstruction proposée s'inscrivant strictement sur la surface de la véranda démolie sans en dépasser et permettra par ailleurs d'augmenter les qualités d'habitabilité de cette habitation existante;
- Le fait d'aménager une terrasse sur le toit de l'annexe dote cette maison d'un espace extérieur agréable et orienté à l'Ouest, alors qu'en termes d'ensoleillement, elle est pénalisée par l'importance du profil de la construction voisine de gauche (n°1227);

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
  - La nouvelle annexe permet d'augmenter l'ouverture des pièces de vie sur le jardin et d'augmenter la luminosité naturelle au niveau du nouveau séjour;
  - Les espaces et les circulations du rez-de-chaussée sont rationalisés, la toilette existante, proche des espaces de vie a été déplacée de manière à permettre d'obtenir une cuisine plus agréable et la chambre à l'avant, côté chaussée, est supprimée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit de la nouvelle annexe remplaçant la véranda démolie est légèrement moins important;
  - La création d'un talutage en façade arrière permettra l'accès au jardin via un petit escalier et permettra l'entrée généreuse de lumière dans le séjour placé à cet endroit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le couvert végétal est légèrement impacté (diminution) par le fait de créer un escalier vers le jardin, ceci est compensé par la généreuse surface de toiture végétalisée qui est proposée;
  - Par ailleurs, le jardin, d'une profondeur supérieure à 20 mètres, comporte plusieurs arbres;

○ en matière de traitement des façades :

- L'isolation de la façade arrière n'est pas soumise à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;

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

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

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

**Commission de concertation**

**Séance du 08/12/2021**

**objet n° 04**

**Dossier 16-46076-2021 - Enquête n° 275/2021**

**Demandeur : N.V.-LIDL Belgium GmbH & Co - Monsieur Sébastien Segers**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 489-489**

**Objet : Suppression d'une cabine à haute tension existante et placement d'une nouvelle cabine à haute tension préfabriquée, avec aménagements du terrain du magasin à l enseigne LIDL**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46076-2021 introduite le 06/08/2021 par la N.V. LIDL BELGIUM GmbH & Co c/o Monsieur Sébastien Segers et visant à supprimer une cabine à haute tension existante et à la remplacer par une nouvelle cabine à haute tension préfabriquée, avec aménagements du terrain du magasin à l enseigne LIDL sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 485 - 489;

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

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

Considérant que la demande est régie par l'article 6 du Titre VI du RRU;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité et enseigne :
  - non-respect de l'article n°4 - interdiction de la publicité qui prescrit « § 1. La publicité est interdite : 7° sur les façades d'immeubles d'habitation; 8° sur les immeubles inoccupés ou inexploités; » en ce qu'il existe une grande bache publicitaire liée à l enseigne du commerce sur l'ensemble des étages d'une maison d'habitation;
  - non-respect de l'article n°6 - Habitabilité qui prescrit " Les publicités et les enseignes ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux ", en ce qu'il existe une grande bache publicitaire liée à l enseigne du commerce sur l'ensemble des étages d'une maison d'habitation;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°1 - objectif qui prescrit " Valoriser les qualités résidentielles des logements au-dessus des commerces, et Eviter la surenchère en matière de taille et de nombre d'enseignes, et notamment les dispositifs qui cachent les vitrines proprement dites", en ce que la grande bache empêche totalement l'aménagement dans logement dans le bâtiment et que cette zone présente une enseigne perpendiculaire et une sur le pignon de cet immeuble, ce qui est largement suffisant;
  - non-respect de l'article n°4 - composition des façades qui prescrit « §1. Les aménagements de commerces, les devantures et l'ensemble des dispositifs commerciaux qui en font partie respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de façades. Ils ne peuvent porter atteinte aux étages supérieurs de la façade, à son aspect et sa composition d'ensemble. Notamment, ils ne masquent pas les éléments d'architecture, ne les endommagent pas, respectent l'alignement et la hauteur des baies, la hauteur des balcons, ...En aucun cas, ils ne peuvent masquer les baies des étages. »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/08/2021 : dépôt de la demande;

27/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

04/11/2021 au 18/11/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/10/2021 et non reçu à ce jour.

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est commerçant et densément bâti,
- Le commerce sur lequel porte la demande est implanté en fond de parcelle, le parking est situé entre la chaussée et le commerce et comprend 11 emplacements extérieur dans la partie gauche du parking, 6 emplacements dans la partie centrale du parking extérieur et 24 emplacements dans le parking couvert;
- Une cabine à haute tension a été installée à gauche de l'emplacement n°11 extérieur;
- Un espace de pleine terre a été imposé en partie centrale du parking et le long de la mitoyenneté de gauche et n'a pas été réalisé au vu des photos transmises au dossier,
- Le site est accessible par un passage carrossable (chaussée d'Alseberg), le long duquel se développe un bâtiment implanté à l'alignement et affecté en commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages. La partie supérieure de l'immeuble est couverte par une enseigne publicitaire sous forme de bâche,

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

- Le remplacement de la cabine à haute tension par une nouvelle cabine préfabriquée de dimensions 2,70 m X 3,45 m au sol X 2,44 m de hauteur;
- La commune décide d'étendre la demande suite aux infractions perceptibles dans le dossier au niveau de la non-conformité des superficies perméables et des enseignes;

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

En ce qui concerne la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot :

- Pour rappel, les actes et travaux entrepris en intérieur d'ilot doivent, en priorité :
  - améliorer les qualités végétales (ex : plantations d'espèces indigènes du type chênes, tilleuls,...) ;
  - améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères (ex : plantations diversifiées, matériaux de qualité,...) ;
  - favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (plutôt que des plantations en pots).
- les photos transmises au dossier démontrent que les zones en pleine terre (au centre du parking) imposées par le précédent permis (PU n°16-41407-2013) n'ont pas été réalisées : il y a lieu de prévoir un aménagement paysager qualitatif et de prévoir une amélioration conséquente;
- il en va de même de la toiture plate du parking qui n'est pas verdurisée et présente une finition peu esthétique visible depuis de nombreuses habitations : il y a lieu d'améliorer la situation et de proposer une finition esthétique pour celle-ci. Les techniques de verdurisation ayant évolués depuis le permis de 2013, il y a lieu d'étudier les faisabilités de verduriser cette toiture et proposer une finition esthétique ;
- en ce qui concerne, le remplacement de la cabine à haute tension, celle-ci peut s'envisager de par son volume limité;

En ce qui concerne les motifs d'enquête liés à l'enseigne :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité et enseigne :
  - non-respect de l'article n°4 - interdiction de la publicité qui prescrit «*§ 1. La publicité est interdite: 7° sur les façades d'immeubles d'habitation; 8° sur les immeubles inoccupés ou inexploités; »* :
    - il existe une grande bâche publicitaire liée à l'enseigne du commerce sur l'ensemble des étages d'une maison d'habitation;
  - non-respect de l'article n°6 - Habitabilité qui prescrit "*Les publicités et les enseignes ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux* ",

- il existe une grande bâche publicitaire liée à l'enseigne du commerce sur l'ensemble des étages d'une maison d'habitation;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°1 - objectif qui prescrit " *Valoriser les qualités résidentielles des logements au-dessus des commerces, et Eviter la surenchère en matière de taille et de nombre d'enseignes, et notamment les dispositifs qui cachent les vitrines proprement dites*" :
    - la grande bâche empêche totalement l'aménagement dans logement dans le bâtiment
    - cette zone présente une enseigne perpendiculaire et une sur le pignon de cet immeuble, ce qui est largement suffisant;
  - non-respect de l'article n°4 - composition des façades qui prescrit « §1. *Les aménagements de commerces, les devantures et l'ensemble des dispositifs commerciaux qui en font partie respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de façades. Ils ne peuvent porter atteinte aux étages supérieurs de la façade, à son aspect et sa composition d'ensemble. Notamment, ils ne masquent pas les éléments d'architecture, ne les endommagent pas, respectent l'alignement et la hauteur des baies, la hauteur des balcons, ...En aucun cas, ils ne peuvent masquer les baies des étages.* »;
- Il y a lieu de se conformer aux différents règlements qui sont sans équivoque et de supprimer la bâche située sur la façade de l'immeuble à l'entrée du parking;
- En effet, celle-ci rend le logement inhabitable et nuit aux perspectives urbaines de la voirie, axe structurant important;
- Il y a lieu de limiter les enseignes à celles autorisées par les règlements;

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

- améliorer l'esthétique de la toiture plate des parkings;
- créer des zones en pleine terre au sein du parking extérieur;
- supprimer la bâche située sur la façade de l'immeuble situé à l'entrée du site afin de rendre le logement habitable;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la cabine à haute tension peut être remplacée;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'ajout de zone perméable et l'enlèvement d'une bâche;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

**Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité (toiture verte et amélioration de la végétalisation du parking) :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 2 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 05**

**Dossier 16-46041-2021 - Enquête n° 269/21**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie  
c/o Monsieur Gaëtan Sautois**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 10 - 42**

**Objet : Aménager la chaussée de Saint Job**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46041-2021 introduite, en date du 28/05/2021, par la Commune d'Uccle c/o Monsieur Gaëtan Sautois;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager la chaussée de Saint-Job (tronçon qu'elle forme entre son carrefour avec les rues du Château d'Or, du Roseau et Engeland et celui qu'elle forme avec la chaussée d'Alseberg;

Considérant que le bien se situe en réseau viaire au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant qu'à la carte 3 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative « *maillage vert et bleu* », le périmètre projeté :

- est parcouru par le maillage bleu : « *Zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau* »,
- longe le maillage vert : « *Sites semi-naturels à protéger et revaloriser* » et la « *Promenade verte* »;

Considérant qu'à la carte 6 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD), relative « *au réseaux structurants de mobilité* », le périmètre projeté se situe sur un « *Corridor de mobilité* »;

Considérant que le projet du plan régional « Good Moove », approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale le 05/03/2020 précise pour le projet la « spécialisation multimodale des voiries » suivante :

- piétons : en réseau « confort »;
- vélos : en réseau « confort »;
- transport public : en réseau « quartier »;
- auto : en réseau « quartier »;
- poid-lourd : en réseau « quartier »;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans la continuité du réaménagement récemment réalisé dans la chaussée de Saint-Job, dénommé « jardin de pluie »; que cet aménagement concerne le permis d'urbanisme référencé 16/PFD/562088, délivré le 04/08/2016, relatif à l'aménagement d'une zone publique inondable : - abattre 124 arbres - planter 127 arbres - aménager une nouvelle voirie - modifier le relief - créer 16 emplacements de parking - implanter deux éoliennes hydrauliques;

Considérant que le périmètre de la présente demande de permis concerne une voirie communale;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun;

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Uccle,
- la STIB,
- le Conseil des Gestionnaires du Réseau Bruxellois -CGRB C/o Vivaqua,
- Bruxelles Mobilité;

Vu l'avis du CGRB - C/o Vivaqua du 02/08/2021;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/08/2021;

Considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée sur le territoire de la commune d'Uccle, et qu'une réclamation a été formulée entre le 26/10/2021 et le 24/11/2021 et porte sur les aspects suivants :

#### Généralités

- 1) demande d'indiquer en plan le tracé et le nom du chemin vicinal existant;

#### Environnement

- 2) approuve les choix horticoles suivants :

- le « Sorbier des oiseleurs » (*Sorbus aucuparia*) comme nouvelle essence d'arbre car est un très bon choix pour sa floraison et ses fruits pour l'avifaune;

- 3) désapprouve plus généralement les choix espèces horticoles uniquement décoratives (florales), car sont inutiles pour les butineurs car composées de fleurs stériles tel que :

- l'*Hydrangea Annabella*, le *Miscanthus*, le *Panicum virgatum*,...
- l'*Aconitum napellus* (qui est par ailleurs une essence toxique),
- l'*Arum italicum* n'est pas une essence indigène, la remplacer par l'*Arum maculatum*, qui pousse déjà dans la réserve naturelle du Kinsendael,

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 08/12/2021, a reporté la rédaction de son avis;

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

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

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

28/05/2021 : dépôt de la demande;

14/07/2021 : 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;
- Bruxelles-mobilité;
- Collège des Bourgmestres et Echevins - Uccle;
- Vivaqua;

26/10/2021 au 24/11/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

le projet s'inscrit dans un quartier verdoyant et local, et la voirie concernée par le présent projet est bordée:

- au Nord, par quelques habitations, un commerce du secteur HoReCa et une entreprise de carrosserie,
- au Sud -sur tout son long- par l'espace vert dénommé "Plaine du Bourdon";

Considérant que la voirie est régie en sens unique de circulation et est sujette à un trafic de transit remarquable en heures de pointes; en outre, que ce trafic est responsable de nombreux excès de vitesses;

Considérant que le stationnement actuel s'opère de manière anarchique et régulièrement en travers de la chaussée carrossable ou sur les trottoirs; que le nombre de places de stationnement actuel est estimé à 40 unités; que cette estimation est complexe du fait du manque de distinction physique (marquage, encadrements,..) des places actuelles;

Considérant que ce tronçon de la chaussée de Saint-Job est actuellement recouvert par des pavés en pierre naturelle de type porphyre; que la largeur actuelle de cette chaussée est de 6,12 m;

Considérant que les trottoirs actuels sont hétéroclites et constitués principalement de dalles de bétons grises de format 30x30 et de portions réalisées en pavés clinkers gris;

Considérant que la voirie actuelle est dépourvue de toute plantation;

Considérant que les revêtements existants sont fortement dégradés; qu'en ce sens, ils ne contribuent pas à l'accessibilité optimale de tous les usagers et en particulier des modes actifs;

Considérant que l'aménagement actuel n'est pas suffisamment équipé en mobilier urbain utile aux usagers (bancs, poubelles, arceaux/boxes vélos,...);

Considérant que malgré le mauvais état de la voirie actuelle et l'omniprésence de véhicules motorisés la chaussée en pierre naturelle jumellée à la contiguïté du parc au Sud (promenade verte régionale), confèrent à l'espace public un cachet relativement qualitatif;

Considérant toutefois que vu de son état, elle être rénovée afin de se conformer aux normes d'accessibilité et de sécurité;

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

- Le réaménagement entre les façades et la limite de l'espace vert dénommé "Plaine du Bourdon" d'une voirie locale type zone 30 en zone de rencontre (zone 20);

- Le projet vise à résoudre la situation peu conviviale de la voirie et à renforcer l'identité locale et verdoyante du lieu en reconfigurant l'aménagement actuel; qu'à cet effet, il doit :
  - assurer la qualité esthétique et verdoyante de l'aménagement;
  - assurer une transition harmonieuse avec les accès au parc public de la Plaine du Bourdon,
  - assurer l'apaisement (vitesse et bruit) du trafic motorisé en zone 20;
  - garantir l'accessibilité et la sécurité de tous les usagers et prioritairement celle des modes actifs (cyclistes, piétons, PMR);

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

Considérant que le projet prévoit de mettre l'ensemble de la voirie en zone de rencontre (zone 20 km/h) et qu'à cet effet, il prévoit les éléments suivants :

- l'ensemble de la voirie est prévu en pavés porphyre de récupération, sciés et flammés , de format 15x15x9) et de plain-pied, c'est à dire, sur un seul niveau, sans distinction entre la chaussée et le(s) trottoir(s);
- les modes actifs (piétons, PMR et cyclistes) sont prioritaires partout sur cet aménagement de zone 20, les vélos peuvent circuler sur toute la zone et les véhicules motorisés circulent aux endroits balisés;
- les 2 accès du parc sont matérialisés au sol (d'alignement à alignement) par des zones pavées de briques en terre cuite, de formes ovoïdales et de dimension 6,7x8,7x6,7;
- les zones de stationnement, d'une capacité de 19 places, dont 1 PMR et de 2m de large, sont distinguées en voirie par la pose de pavés porphyres de récupération, non sciés ou flammés et de format 15x15x9,
- 10 fosses plantées ponctuent les zones de stationnement (2 m de large);

Considérant que 6 arceaux vélos se situent dans le prolongement des zones de stationnement;

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

Les joints des revêtements projetés ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales;

Le projet tient compte des accès de garage et de l'accès à l'entreprise de carrosserie située à la hauteur du n°14;

Les pentes de la voirie visent à diriger les eaux pluviales prioritairement dans les nouvelles zones plantées, et ensuite à redistribuer le surplus non-infiltré vers le ruisseau du Geleytsbeek situé à proximité directe, avant de le conduire dans le réseau d'égouttage;

La connexion vers le ruisseau se fera en accord avec Bruxelles-environnement;

Le projet présente des effets "de porte d'entrée" aux deux extrémités de la voirie par l'implantation de zones plantées de part et d'autre de la partie carrossable de la zone 20;

L'éclairage public est entièrement implanté du côté des façades riveraines et est prévu sur mâts lumineux;

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

Le projet s'inscrit dans le cadre de la stratégie 2 de l'Axe 2 du PRDD : "*Mobiliser le territoire en vue du développement d'un cadre de vie agréable, durable et attractif*" en ce qu'il :

- améliore la qualité de l'espace public et le cadre de vie des habitants;
- vise à rendre l'espace public plus apaisé et utilisable pour un plus grand nombre d'usagers;

Il s'inscrit également dans le cadre de l'axe 4 du PRDD « Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal - l'organisation de la mobilité et de la ville polycentrique » en ce qu'il participe à réduire le nombre de voitures sur le réseau viaire bruxellois de manière à favoriser le report modal et à embellir les espaces publics;

En effet la zone 20 - de rencontre projetée favorise la réappropriation de l'espace public par l'ensemble des usagers et plus particulièrement par les modes actifs; elle induit un rééquilibrage urbain pertinent entre la fonction de séjour et la fonction circulatoire de la voirie;

En effet qu'une zone de rencontre favorise sensiblement les échanges sociaux locaux, l'accessibilité de tous, l'esthétique et la convivialité du quartier; cette proposition cadre parfaitement avec la volonté régionale de renforcer les noyaux d'identité urbains (respect de codes paysagers et architecturaux, de l'attractivité locale,...);

En outre cette nouvelle zone partagée est de nature à améliorer l'attractivité de cette voirie locale par un usage plus polyvalent; en effet, sous réserve de quelques modifications, que cette structuration permet la tenue de nouveaux événements locaux (braderies, fêtes de quartiers, fêtes des commerçants,...);

En outre la reconfiguration de l'aménagement proposé permet d'améliorer la visibilité des zones de stationnement; ce choix, évitant au passage les marquages au sol d'aspects routiers, est de nature à décourager les stationnements infractionnels;

Considérant que le surnombre de place de stationnement proposé ne coïncide toutefois pas suffisamment avec le concept de zone résidentielle (zone 20) souhaité;

Par ailleurs, étant situé en fond de vallée du Geleytsbeek, il y a lieu de maximaliser le nombre de fosses plantées; elle doivent également permettre de mieux intégrer au mieux chaque zone de stationnement projetée;

Par ailleurs en zone 20, l'existence ou la visibilité de trottoirs n'est pas opportune, étant donné que l'ensemble des modes peut se déplacer partout en voirie, c'est à dire, sans les contraindre à devoir suivre des couloirs de circulation réservés;

Dès lors la bande prévue en pavés de porphyres sciés et flammé (qui n'est pas un trottoir), située tout le long de la Plaine du Bourdon, peut être rétrécie à 90 cm, en toute adéquation avec le Titre VII du RRU;

Cette largeur doit permettre de dégager plus d'espace et/ou de zone plantée du côté des façades riveraines afin d'améliorer la convivialité et l'habitabilité du lieu;

Par ailleurs la largeur carrossable de la voirie est prévue à 3,50 m afin de permettre l'accès aux véhicules d'entretien ou de secours en voirie;

Les formes ovoïdales permettent d'indiquer au sol les accès au parc tout en permettant, par effet de changement de revêtement, d'avoir un impact sur les prises potentielles de vitesse;

Toutefois leurs formes rend difficile leur mise en oeuvre et leur entretien sur le long terme; il y a dès lors lieu de simplifier leur forme afin d'assurer la pérennité et le bon état de ces revêtements;

Le projet doit plus globalement assurer que le stationnement sauvage ne s'implante pas dans le nouvel aménagement; à cet effet, il y a lieu de proposer du mobilier urbain de type bancs, poubelle... là ou ce type de stationnement (non reconnu) pourrait s'implanter;

Le stationnement n'est prévu qu'aux endroits clairement délimités; le projet doit dès lors prévoir l'implantation de bordures de stationnement enterrées et suffisamment larges et afin d'être raccord avec la nature des revêtements choisis, il doit les prévoir en pierre bleue;

Le projet ne précise pas des éléments essentiels à la compréhension, convivialité, fonctionnalité ou propreté de l'espace public, et ces éléments sont les suivants :

- l'implantation de poubelles ou de bancs publics,
- les largeurs et la nature des filets d'eau et des bordures enterrées prévues,
- le type d'orientation, la puissance, la hauteur et la technologie de l'éclairage public prévu,
- la figuration du chemin vicinal en plan,
- la figuration des arbres de haute tige bordant la voirie;

Le projet doit dès lors préciser l'ensemble de ces éléments, dans le dossier et en plan;

Il a lieu de préciser le choix du type d'éclairage, qui doit être compatible avec le respect de la faune et de la flore de nuit en raison de la présence de la Plaine du Bourdon (espace vert); à cet effet, le demandeur peut se coordonner avec le service compétent de Bruxelles Environnement afin de préciser ce choix;

Enfin les revêtements en pierre naturelle peuvent répondre aux exigences de planéité et de glissance moyennant une mise en oeuvre et un suivi de chantier réalisés dans les règles de l'art, suivant les prescriptions de la "charte des revêtements piétons" publiée en octobre 2019 par Bruxelles Mobilité;

En outre la nature de ce matériau permet son réemploi quasi à l'infini;

Les essences de plantations nouvellement proposées doivent être revues afin de favoriser davantage le développement de la biodiversité (mellifères, fruits,...); il doit dès lors revoir les essences de plantations suivantes :

- les essences dites « stériles », tel que l'Hydrangea Annabella, le Miscanthus, le Panicum virgatum,...
- les essences toxiques, tel que l'Aconitum napellus,
- les essences non-indigènes, tel que l'Arum italicum;

Le projet doit prévoir, en complémentarité avec son plan de plantation revu, des arbres de haute tige là où il est possible d'en prévoir (niveau d'ensoleillement,...) et mieux préciser leur existence et nombre en plan;

Ces arbres (volumes verticaux) doivent permettre de mieux structurer l'espace public et rendre compte du caractère local et de sa mission environnementale majeure (lit de vallée du Geleytsbeek, concomitance avec un espace vert favorisant la biodiversité,...);

Le projet améliore sensiblement la sécurité et le confort des cyclistes sur l'espace public en ce qu'il prévoit une zone de rencontre apaisée pour les modes actifs;

Le projet doit toutefois prévoir davantage d'emplacements "vélo" en voirie et planter un box vélo du côté de la plaine du Bourdon, dans la continuité d'une zone de stationnement;

Sous réserve des modifications précitées, le projet améliore ainsi le verdoisement et la perméabilité de la voirie en prévoyant des fosses plantées plus nombreuses et qualitativement plantées;

L'uniformisation des revêtements proposé contribue à la cohérence et à la lisibilité plus qualitative de l'espace public; cette approche est de nature à renforcer l'identité de la promenade verte située à proximité;

L'aménagement proposé est également en raccord avec l'aménagement des voiries limitrophes du périmètre de la présente demande de permis;

En vertu de l'ensemble des éléments précités et à raison de quelques modifications, le projet permet de rééquilibrer sensiblement l'usage de la voirie entre les différents modes de déplacements au bénéfice de la convivialité de l'espace public; dès lors que le projet améliore sensiblement la qualité de vie des habitants en Région de Bruxelles-Capitale;

A raison du respect des conditions ci-mentionnées, le projet tend au bon aménagement des lieux;

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

#### Généralités

- 1) réduire le nombre de places de stationnement au bénéfice de la création de nouvelles zones plantées; plus précisément :
  - encadrer chaque zone de stationnement par une fosse de plantations,
  - supprimer toute zone de stationnement monoplace,
  - transformer le coude comportant les 3 arceaux vélos en zone plantée d'essence(s) arbustive(s) de type semi-ombre (sans arbre de haute tige),
- 2) réduire la largeur de la bande prévue en pavés de porphyre - située tout le long de la Plaine du Bourdon - à 90 cm au profit d'un meilleur dégagement des façades riveraines et des zones de stationnement initialement prévues;
- 3) préciser les éléments suivants (dossier et plans modifiés) :
  - l'implantation de poubelles ou de bancs publics,
  - les largeurs et la nature des filets d'eau et des bordures enterrées prévues,
  - le type d'orientation, la puissance, la hauteur et la technologie de l'éclairage public prévu,
  - la figuration du chemin vicinal en plan,
  - la figuration des arbres de haute tige bordant la voirie;
- 4) poursuivre les contacts avec Bruxelles Environnement pour la connexion éventuelle des eaux de pluie dans le Gelelytsbeek;

#### Plantations

- 5) revoir les essences de plantation nouvellement proposées afin de favoriser davantage le développement de la biodiversité (mellifères, fruits,) et notamment remplacer :
  - les essences dites « stériles », tel que l'Hydrangea Annabella, le Miscanthus, le Panicum virgatum,...;
  - les essences toxiques, tel que l'Aconitum napellus,
  - les essences non-indigènes, tel que l'Arum italicum;
- 6) prévoir, en complémentarité avec son plan de plantation revu, des arbres de haute tige là où il est possible d'en prévoir (niveau d'ensoleillement,...); le projet doit mieux les situer en plan et en préciser leur essence et nombre;

#### Mobilier urbain

- 7) préciser un choix du type d'éclairage compatible avec le respect de la faune et de la flore de nuit en raison de la présence de la Plaine du Bourdon (espace vert), s'il échet, se coordonner avec le service compétent de Bruxelles Environnement afin de préciser ce choix;
- 8) proposer du mobilier urbain type bancs, poubelle là où ce type de stationnement (non reconnu/sauvage) pourrait s'implanter;
- 9) implanter un box vélo du côté de la plaine du Bourdon, dans la continuité d'une zone de stationnement;

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 06**

**Dossier 16-45887-2021 - Enquête n° 272/21**

**Demandeur : SARNA - Madame Cécile CLOU**

**Situation : avenue du Vert Chasseur 38**

**Objet : transformer et créer une extension d'une maison**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45887-2021 introduite, en date du 26/04/2021, par la société Sarna c/o Madame Cécile Clou;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et créer une extension d'une maison sur le bien sis avenue du Vert Chasseur 38;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis QUARTIER DU VERT CHASSEUR, ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/03/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.4 qui prescrit "*Implantation - Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée : - hors sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OS = 20%).* ", en ce que le projet occupe 318m<sup>2</sup> de superficie au sol au lieu de 311m<sup>2</sup>;
  - non-respect de l'article n°1.4 qui prescrit "*Gabarit - Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50m en aucun point, excepté un éventuel accès au garage en sous-sol*", en ce qu'un étage supplémentaire sera ajouté en toiture;
  - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "*Toiture - D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants*", en ce que il s'agit d'une toiture plate non accessible;
  - non-respect de l'article n°10.0 qui prescrit "*Zone de protection d'arbres - Ces zones sont à considérer comme non aedificandi, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée, moyennant des mesures particulières de publicité (cf. art. 0.9)*" en ce qu'une serre, un étang ainsi qu'une terrasse seront construites sur cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

26/04/2021 : dépôt de la demande;

02/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/08/2021 : réception des compléments;

26/08/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2021 au 18/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas isolées, jumelées ou groupées, disposant de beaux jardins;
- Dans ce quartier, l'avenue du Vert Chasseur comporte un habitat assez varié, notamment en raison de bâtiments construits à différentes époques, s'implantant en retrait par rapport à l'alignement de l'avenue;
- La parcelle cadastrée n°291D11, sur laquelle porte la demande présente :
  - une maison unifamiliale jumelée, s'implantant en retrait par rapport à l'alignement;
  - une zone de recul de 6,35 mètres de profondeur, verdurisée;
  - une zone de retrait latérale gauche de 3,09 mètres de largeur, avec accès vers le jardin;
  - un vaste jardin composé d'arbres, d'arbustes et de pelouse;
  - un garage s'implantant sur la zone de retrait latérale gauche;
- La maison n°38 sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit R+1+toiture à versants;
  - un style architectural contemporain;
  - des annexes d'un niveau, construites au rez-de-chaussée, sur la partie gauche de la parcelle et en façade arrière de la maison;
  - un rez-de-chaussée surélevé de 0,85 m par rapport au niveau de la rue;
  - un accès service aménagé sur partie droite de la parcelle, composé d'un escalier liant le sous-sol à la cuisine;
- Une demande permis d'urbanisme n° 16-8030-1933 a été introduite pour la construction d'un garage sur la zone de retrait latéral gauche de la maison, le long de la limite mitoyenne de gauche; Toutefois ce permis a été laissé sans suite;
- Le permis 16-20360-1958 a octroyé l'installation d'une nouvelle fenêtre sur la façade latérale gauche;
- Le permis 16-25936-1969 a octroyé la transformation du living et la construction d'un escalier liant le niveau du salon à celui du jardin;
- Ces permis octroyés sont antérieurs à l'entrée en vigueur du PPAS n°30bis;
- Suite à ces permis, le bien n'a plus fait l'objet d'une nouvelle demande;
- Toutefois, la situation de fait présente des aménagements différents de la situation de droit :
  - Un garage a été construit sur la zone de retrait latéral gauche du terrain avec une superficie nette de 30,00 m<sup>2</sup>;
  - Un vide ventilé a été créé en sous-sol de la maison sur une largeur de 7 mètres;
  - Le rez-de-chaussée a été également agrandi en largeur de 5,52 mètres connectant ainsi le garage au reste de la maison;
  - La terrasse située en façade arrière a été agrandie de 7,42 mètres en largeur; un second escalier, permettant d'accéder au jardin, a été ajouté;
  - Quatre marches et un palier ont été aménagés en façade avant, sur la partie droite de parcelle, avec une entrée directe dans la cuisine située au rez-de-chaussée;
- Les parcelles voisines comportent également des habitations unifamiliales :
  - de type villa à 4 façades pour la maison n°36 (voisin de gauche);
  - de type villa à 3 façades pour la maison n° 40 (voisin de droite) et comporte des espaces de stationnement sur la zone de retrait latéral, le long de la limite mitoyenne de droite;
- Le jardin est planté et verdurisé, il se situe sur la zone d'habitat en ordre ouvert (secondaire) et sur la zone de protection d'arbres du plan particulier d'affectation du sol;

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

- la suppression de la toiture à versant et l'aménagement d'une toiture plate;
- une rehausse du volume par l'aménagement d'un second étage;
- une extension du sous-sol en façade arrière afin d'aménager un espace « wellness »;
- une extension en façade arrière, au premier étage, afin d'aménager une salle de sport;
- une extension de la cuisine en façade avant;
- la suppression de l'accès service au le sous-sol;
- un aménagement paysager dans le jardin;
- l'installation d'une piscine extérieure et d'une serre dans le cadre du réaménagement complet du jardin;
- la mise en conformité les travaux effectués depuis 1969;

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

- Le projet vise à aménager de nouveaux espaces de détente et à augmenter le confort des espaces de vie et de nuit en effectuant des extensions et en créant un second niveau par la transformation de la

toiture à versants en toiture plate; Il propose également le réaménagement de la zone de jardin, connectant ainsi l'espace de bien être au jardin;

- Ce projet peut s'envisager regard d'une amélioration en terme de confort tout en respectant la typologie architecturale de la maison;

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

○ **en matière de programme :**

- Le projet conserve le programme unifamilial de la maison tout en réaménageant les espaces intérieurs :
  - Au sous-sol, le vide ventilé sera remplacé par un espace « wellness », composé d'un couloir de nage et des douches ; Un vestiaire et un espace détente seront aménagés dans une partie des caves existantes ;
  - Au rez-de-chaussée (espaces de vie), un home cinéma de 46,32 m<sup>2</sup> sera aménagé en façade arrière, sur la partie gauche de la parcelle; cet espace sera accessible par le salon ou bien par le jardin; une salle à manger plus intime et un hall de cuisine seront également aménagés en façade avant de la maison;
  - Au premier étage, une salle de sport sera aménagée en façade arrière, une suite parentale sera implantée le long de la façade latérale gauche et une chambre secondaire avec sa salle de bain privée se situera sur la façade avant de la maison;
  - Au second étage, deux chambres avec leurs salles de bain privées seront aménagées;
- Cet aménagement peut s'envisager car le projet offre des espaces généreux et confortables;

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- En ce qui concerne les travaux à mettre en conformité :
  - Au regard des photos aériennes disponibles sur le site de Bruciel, il s'avère que les travaux à mettre en conformité datent d'avant 1977, donc avant la mise en vigueur du PPAS n°30bis;
  - Considérant que l'article 14 du Règlement Général sur les Bâtisses du 14/06/1948 autorise une construction sur les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle sans que celle-ci ne dépasse 20 mètres, zone de recul non comprise et que ces travaux ne portent pas atteintes aux constructions voisines, cette mise en conformité peut alors s'envisager;
- En ce qui concerne l'extension du sous-sol :
  - Le sous-sol sera agrandi en façade arrière afin de permettre l'aménagement de l'espace « wellness »; Cette extension (45,38 m<sup>2</sup>) se fera sur 3,75 mètres de profondeur, s'alignant ainsi à la façade arrière du rez-de-chaussée; un escalier sera construit dans le prolongement de l'espace « wellness », sur la partie gauche du sous-sol, afin de lier ces espaces au jardin;
- En ce qui concerne les extensions effectuées au rez-de-chaussée :
  - En façade avant de la maison, les escaliers connectant le sous-sol à la cuisine seront démolis afin de construire une extension de 9,66m<sup>2</sup>; Trois marches et une porte fenêtre seront aménagées sur la façade avant, en plus de nouvelles baies afin de permettre un accès direct à la cuisine;
  - L'annexe connectant le garage au reste de la maison sera démolie et reconstruite avec une hauteur sous plafond plus importante (3,33 mètres);
  - Il contiendra le home cinéma; un couloir avec quelques marches seront aménagés afin de lier le garage au hall d'entrée de la maison;
- En ce qui concerne l'extension du premier étage :
  - Une extension de 15,07m<sup>2</sup> sera construite au premier étage, en façade arrière;
  - Cette extension s'implante dans le prolongement de la salle de bain et comprendra une salle de sport;
  - Elle sera complètement vitrée avec une vue sur le jardin et un accès sur la terrasse aménagée en façade arrière;
- En ce qui concerne la création du second niveau :
  - Le projet prévoit de créer un second étage contenant des espaces de nuit (deux chambres) avec une hauteur sous plafond de 2,50 mètres minimum;
  - Un patio et une terrasse seront créés afin d'offrir un espace extérieur aux chambres;
- Les aménagements proposés par la demande offrent des espaces spacieux ; La maison présente alors une volumétrie en escalier, composée d'annexes avec des toitures plates;
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
  - Une terrasse de 45,38m<sup>2</sup> sera aménagée au rez-de-chaussée avec deux escaliers descendant au niveau jardin;
  - Les espaces de vie situés au rez-de-chaussée seront ouverts sur cette terrasse;

- Deux terrasses seront aménagées au premier étage :
  - Une, le long de la façade latérale gauche, accessible par la chambre principale;
  - Une autre en façade arrière, accessible par la salle de sport;
- Un patio et une terrasse seront aménagés au second niveau;
  - le patio se situera en façade arrière
  - la terrasse se situera en façade avant;
- Un aménagement paysager sera créé en zone de jardin; Il se compose de terrasses implantées à différents niveaux, d'escaliers liant les terrasses en elles, d'arbres implantés le long de la limite mitoyenne, de haies et d'une piscine (48 m<sup>2</sup>) non couverte;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - En ce qui concerne la piscine :
    - L'évacuation de l'eau sera effectuée par un raccord à l'égout à un débit de max. 4 l/s, via des canalisations d'un diamètre de 50 mm de diamètre maximum, ce qui est conforme au RCU relatif à la gestion des eaux, article 14 - Principe de gestion pour les piscines;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En ce qui concerne les façades :
    - De nouvelles baies seront aménagées sur les façades afin de respecter les normes en vigueur et d'offrir un lien direct avec les terrasses aménagées à différents niveaux; ces nouvelles baies respectent la typologie de la maison et s'intègrent harmonieusement;
  - En ce qui concerne la piscine :
    - Le projet ne prévoit pas d'aménager des éclairages autour de la piscine;
    - Si ceux-ci s'avèrent être nécessaires, ils seront de type LED ambré, dirigés vers le sol afin de protéger la faune;
    - Considérant qu'en séance, le demandeur nous a informé que la piscine sera couverte avec un volet et que la machinerie sera installée à l'intérieur de la maison (dans les caves) ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
    - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit - Implantation :
      - La parcelle présente une superficie de 1550m<sup>2</sup>;
      - De ce fait, le nouveau projet occupe une superficie au sol 318 m<sup>2</sup> au lieu de 311 m<sup>2</sup>;
      - Toutefois, la dérogation est peu importante et le projet est cohérent;
    - non-respect de l'article n°1.4 - Gabarit :
      - Un étage supplémentaire sera ajouté en toiture afin d'augmenter les capacités de la maison;
      - De ce fait, la corniche de maison se situe à 11,65 mètres de hauteur au lieu de 10,50 mètres;
      - Toutefois, cette dérogation peut s'envisager :
        - A. d'une part au regard de la hauteur sous-plafond (2,50m) nécessaire afin de respecter les normes d'habitabilité;
        - B. d'autre part car cette hauteur permet de réduire le pignon en attente de la maison mitoyenne de droite;
    - non-respect de l'article n°1.5 - Toiture :
      - Le projet démolit la toiture à versants afin de construire une toiture plate non accessible; Toutefois, cette dérogation peut s'envisager car la toiture plate respecte et s'intègre harmonieusement à la typologie de la maison;
    - non-respect de l'article n°10.0 - Zone de protection d'arbres :
      - Une serre, un étang ainsi qu'une terrasse seront construits sur la zone non aedificandi;
      - L'aménagement d'une nouvelle terrasse sur cette zone n'a pas lieu d'être au regard des terrasses déjà aménagées sur la parcelle;
      - La serre peut s'envisager sur la zone de jardin et l'étang peut être aménagé à la place de la piscine considérant qu'un couloir de nage existe déjà dans la maison;
      - Il y a lieu de maintenir un écran végétal afin de respecter l'esprit du PPAS et de limiter visuellement les intérieurs d'îlot;

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

- supprimer toute construction dans la zone de protection d'arbres (la serre, l'étang et la terrasse);
- indiquer sur les plans la zone de protection d'arbres et planter plus d'arbres dans la zone;
- verduriser la zone de recul ;
- conserver le garde-corps clôturant la zone de recul et l'indiquer sur les plans ;

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'elle ne concerne que la zone de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respecte la zone de protection d'arbres;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°1.3, n°1.4 et n°1.5 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 07**

**Dossier 16-45997-2021 - Enquête n° 274/21**

**Demandeur : S.A. Immobilière Fougeraie c/o Monsieur Amaury Wittouck**

**Situation : Drève du Caporal 44 - 48**

**Objet : démolir deux villas unifamiliales et construire deux nouvelles villas et refaire l'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis en date du 26/01/2022 en attente des compléments d'informations suivants afin de justifier la démolition du bâtiment avant :

- Un rapport de stabilité ;
- Un reportage photographique détaillé, intérieur et extérieur ;
- Une notice justifiant la nécessité d'une démolition et les actions mise en œuvres, tel que la réutilisation des matériaux de construction au sein d'une éventuelle nouvelle construction ;

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 08**

**Dossier 16-45992-2021 - Enquête n° 217/21**

**Demandeur : S.R.L. THE PADEL COMPANY - Messieurs Frédéric Hermange et Julien Raymakers**

**Situation : Drève de Lorraine 41**

**Objet : aménager 3 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45992-2021 introduite, en date du 22/06/2021, par la S.R.L. THE PADEL COMPANY - Messieurs Frédéric Hermange et Julien Raymakers

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager 3 terrains de padel et couverture de 2 terrains de padel existants sur le bien sis Drève de Lorraine 41;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sport ou de loisirs de plein air;

**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°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de la prescription particulière n°13 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zones de sports ou de loisirs de plein air concernant les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup>;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 inclus et enquête pendant laquelle 3 réclamations ont été émises;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Nuisances sonores engendrées par ces nouvelles constructions;*
- *Nuisances au niveau du trafic;*
- *le trafic supplémentaire induits par les terrains;*
- *Modification du caractère verdurisé de l'environnement;*
- *Apporter des précisions et compléments d'information sur les plans introduits, à savoir le calcul des 20% superficie au sol et l'impact de la construction par rapport à la forêt de Soignes;*
- *Problème de stationnement sur la rue Van Bever;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

22/06/2021 : dépôt de la demande;

11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Vert;
- Service Communal de l'environnement;

23/09/2021 au 07/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en attente de documents complémentaires;

16/11/2021 : réception des éléments complémentaires;

08/12/2021 : nouvelle séance à huis clos 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 18/10/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/09/2021 et émis le 12/10/2021 :  
*Considérant que le projet prévoit la modification de l'accès au site, des emplacements de parking et une imperméabilisation accrue des sols dans un site soumis à un permis d'environnement de classe 1B, une modification de permis doit être demandée auprès de Bruxelles Environnement;*

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande jouxte la Forêt de Soignes et se caractérise par un habitat semi-ouvert et ouvert disposant de beaux jardins;
- Formant le coin entre la drève de Lorraine et l'avenue Van Bever, cette parcelle s'élargit encore en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle, derrière le terrain du restaurant « le chalet de la Forêt »;
- Dans ce quartier, la grande parcelle sur laquelle porte la demande, affectée au sport de plein air, assure la liaison entre la Forêt de Soignes et la zone d'habitation;
- Elle comporte plusieurs immeubles dont :
  - l'immeuble central et prépondérant sur le site qui est l'ancien petit château appelé « villa Viola Cornuta », témoin de l'histoire de la parcelle;
  - les installations souterraines abritant le parking, implantées sous des terrains de tennis;
  - un grand hall de sport au volume plus contemporain abritant les activités sportives du fitness, implanté en fond de parcelle dans la partie élargie de la parcelle et plus proche de la limite gauche du terrain;
- Ce centre sportif a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
  - le permis 16-33450-1997 - construction d'une piscine extérieur;
  - le permis 16-34366-1999 - construction d'un cercle sportif et de délasserment - SANS SUITE;
  - le permis 16-34988-2001 - construction d'un cercle sportif et de délasserment;
  - le permis 16-36743-2004 - agrandissement d'une terrasse;
  - le permis 16-36744-2004 - aménagement d'une aire de jeux pour enfants de 2 à 14 ans;
  - le permis 16-37629-2006 - construction d'une extension en sous-sol pour créer 2 salles de danse;
  - le permis 16-38348-2008 - aménagement de 30 emplacements de parking à l'extérieur - REFUS;
  - le permis 16-40935-2013 - ajout d'une unité de cogénération au cercle sportif de "LA LORRAINE" (E/S=19,8);
  - le permis 16-41415-2013 - mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs) (E/S=19,8);
  - le permis 16-41948-2014 - aménagement d'un terrain de tennis et de 2 terrains de padel tennis (E/S=19,8);
- Le centre sportif présente un couvert végétal de « parc », au profit de la biodiversité et de la transition qu'il assure entre les parcelles affectées au logement et la Forêt;
- Le club sportif dispose d'horaires d'ouverture étendus sur la journée. Il est ouvert 7 jours sur 7, toute l'année, et draine un nombre important de membres, de techniciens, de livreurs, de professeurs et de membres du personnel;
- Plusieurs emplacements de stationnement non – couverts complètent l'offre de parking en sous-sol;

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

- Aménager trois terrains de padel;
- Couvrir deux terrains de padel existants;
- Réaménager 10 places de parking;
- Aménager une pergola et une terrasse;

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

- Le projet vise donc à aménager trois terrains de padel et à couvrir deux terrains de padel existants et nécessite que dix places de stationnements existants soient réaménagées afin de permettre un accès aux nouveaux terrains;
- La demande a également prévu l'aménagement d'une terrasse en bois le long de l'accès et la construction d'une pergola le long des terrains existants;
- La couverture des deux terrains existants de façon permanente signifie que ces surfaces doivent alors être intégrer dans les 20% de taux d'emprise; Ce qui dépasse le taux autorisé par l'article 13 du PRAS;
- Il y a lieu de prévoir une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13;
- Bien que la parcelle se situe sur une zone de sport et loisir en plein air, l'aménagement de trois terrains supplémentaires augmente la superficie imperméable de la parcelle, ce qui ne peut être autorisé au regard du bon aménagement des lieux car la parcelle se situe avant tout sur une zone

d'espace vert, destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel; qui plus est, le site fait face à la Forêt de Soignes, maillon du réseau NATURA 2000;

- De plus, l'aménagement de pergola, de terrasses ainsi que le réaménagement de 10 places de parking en dolomie portent atteinte à la préservation des espaces verts;
- Il y aurait lieu de revoir la demande en prévoyant des aménagements qui s'intègrent harmonieusement à la zone d'espace vert, en prévoyant des parkings en dalle de gazon, des arbres, arbustes, etc;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Une couverture temporaire sera installée sur les deux terrains de padel existants;
  - Cette couverture en bâches de ton gris clair est supportée par une structure en aluminium laqué noir; Les bâches sont démontables et peuvent être retirées à la belle saison; Ainsi les membres peuvent effectuer des parties en toute saison;
  - Cet aménagement pourrait s'envisager car il est peu visible depuis la voie publique et ne porte pas atteinte à la zone de forêt;
  - Toutefois, lors de la Commission de concertation, la demanderesse a expliqué que ces deux terrains seront couverts de façon permanente, ce qui ne respecte plus la définition de couverture temporaire et saisonnière;
  - Il y a donc lieu d'intégrer la superficie de ces deux terrains dans les 20% de taux d'emprise;
  - Considérant que la parcelle présente déjà un taux d'emprise de 17,96%, l'intégration de ces espaces dépasse le taux autorisé à l'article 13 du PRAS;
  - Il y a lieu de revoir la demande en prévoyant une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13 du PRAS afin de limiter le taux d'emprise de constructions;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En ce qui concerne les terrains :
    - Trois terrains de padel seront aménagés en intérieur de parcelle;
    - Ces nouveaux terrains sont implantés dans la zone libre faisant face à l'entrée du club, le plus éloigné possible de la zone de forêt ainsi que des limites mitoyennes afin de limiter les nuisances sonores;
  - En ce qui concerne les arbres :
    - Cette implantation ne nécessite pas d'abattage d'arbres; toutefois, un arbre implanté dans le talus sera déplacé afin de permettre l'aménagement des terrains;
    - Le projet prévoit également des nouvelles plantations à divers endroits de manière à créer des écrans végétaux et à renforcer les liaisons écologiques au sein du site;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'aménagement de nouveaux terrains de padel nécessite le déplacement des 10 places de stationnement en dolomie qui seront réaménagés le long du nouveau chemin d'accès carrossable;
  - Le matériau en dolomie ne permet pas une bonne infiltration de l'eau, il y a lieu de prévoir des dalles engazonnées afin de permettre une meilleure infiltration;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :
    - L'aménagement de trois terrains de padel ainsi que de deux terrasses réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'ilot;
    - La zone de potager sera réduite au profit de l'aménagement d'une pergola (64,26 m<sup>2</sup>) et d'un terrain de padel;
    - La zone de pleine terre sera réduite par l'aménagement de trois terrains de padel et une terrasse de 59,40 m<sup>2</sup>;
    - Considérant que la parcelle dispose déjà de deux terrains de padel et que la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert où il est possible d'effectuer du sport en plein air, il y a lieu de limiter la densité présente sur la parcelle afin de préserver la régénération du milieu naturel;

**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 08/12/2021**

**objet n° 09**

**Dossier 16-45856-2021 - Enquête n° 225/21**

**Demandeur : Madame Gaëlle Limbosch**

**Situation : Chemin du Puits 12**

**Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que la suppression du garage au profit d'un atelier et construire une annexe en façade avant et réaménager la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45856-2021 introduite, en date du 14/04/2021, par Madame Gaëlle Limbosch;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que la suppression du garage au profit d'un atelier, la construction d'une annexe en façade avant et le réaménagement de la zone de recul sur le bien sis chemin du Puits, 12;

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

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), à savoir dans la zone tampon des 60m du site classé du Kriekenput;

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

- L'annexe projetée est une construction liée à l'habitation principale, comprenant un atelier privatif, un espace de stockage des vélos et un local de rangements;
- la taille limitée de cette extension ne constitue pas un obstacle important pour la faune et son intégration dans les frondaisons abondantes de ce jardin assure le maintien d'une belle zone de transition entre la zone protégée et celle habitée plus densément du début du chemin du Puits et sa connexion avec la rue de Verrewinkel;
- Cependant vu la proximité de la zone protégée, les principes suivants sont à prendre en considération :
  - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
  - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
  - *Renforcer la connectivité écologique par le maintien d'un aménagement végétalisé des abords;*
  - *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
  - *Adapter les barrières et les clôtures pour permettre le passage de la (petite) faune;*

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

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

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

**motifs inhérents à la protection du patrimoine**

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 Titre VIII ainsi qu'à l'article 8 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

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

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

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

14/04/2021 : dépôt de la demande;

06/05/2021 et 27/07/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

23/09/2021 au 07/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en attente de documents complémentaires;

12/11/2021 : réception des éléments complémentaires;

08/12/2021 : nouvelle séance à huis clos de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et rendu en date du 06/12/2021 :

*les modifications n'ont pas d'impact sur la Zone Natura 2000;*

*les eaux de pluies sur le nouveau volume doivent être infiltrées et non rejetées au sein de l'égout, pour autant que ce raccordement existe;*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

La demande ne sollicite pas l'avis du SIAMU, cependant afin de mettre en conformité la division du bien en deux unités de logements, cet avis est obligatoire;

Considérant que l'avis du SIAMU doit être sollicité et que celui-ci devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme, pour autant qu'il soit favorable;

Cet avis a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le chemin du Puits est étroit, pavé et le stationnement y est autorisé d'un côté;
- La parcelle concernée par la demande est la dernière parcelle du chemin du Puits avant le site classé du Kriekenput et celle-ci :
  - comporte une maison existante jumelée avec le n°10 et ces maisons sont isolées et bâties fortement en recul par rapport à l'alignement;
  - est actuellement fortement verdurisée et une partie de la zone de recul comporte des abris de jardins en infraction;
- La dernière situation de droit du permis d'urbanisme octroyé n°16-18256-1955 pour la modification du revêtement du garage, octroyé par le permis d'urbanisme précédent n°16-16550-1952, présente une maison unifamiliale;
- La situation de fait, comporte des modifications au niveau de l'usage des pièces, la suppression du garage au profit d'un atelier, l'aménagement de terrasses sur les toitures plates des annexes, ainsi que la division de la maison unifamiliale;
- La maison unifamiliale jumelée (n°10) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent pour la mise en conformité de modifications au niveau de la volumétrie ainsi qu'une extension en façade arrière;

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

- La construction d'un volume annexe en façade avant avec recouvrement en bardage en bois, identique à l'annexe existante et toiture plate, dont le traitement n'est pas précisé;
- La suppression des abris de jardins non licites en zone de recul;
- Le réaménagement paysager de cette zone;

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

- Le programme prévoit d'une part la construction d'une annexe au rez-de-chaussée avec suppression des volumes en infraction au niveau de la zone de recul mais également la mise en conformité de la division du bien;

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

- Suivant l'ensemble des documents transmis et des données du registre de population, la division effective du bien ne peut être datée avant 1992 :
  - Un courrier établi par un bureau d'expert géomètre datant du 8 juin 2006 qui déclare suite à des recherches complémentaires à la Commune au sujet de différents permis que les seules autorisations qui existent se rapportent à la construction originelle ainsi qu'à l'ajout d'un garage en 1952 et de transformations de façades en 1955. Par ailleurs il mentionne également la division entre le n°10 et le n°12 qui comportent pour chaque maison un ménage domicilié. Le courrier se prononce même sur une éventuelle division « d'autre part, comme votre bien n'est pas situé dans un plan particulier d'aménagement ayant valeur réglementaire, c'est le plan régional d'affectation des sols (PRAS) qui est d'application et, en conséquence, la division de votre construction, si elle est sollicitée officiellement, ne devrait pas poser de difficultés ». De ce fait, ce document prouve qu'en 2006, il s'agit toujours d'une maison unifamiliale avec un projet de division;
  - Un courrier d'une étude de Notaire est adressé au fonctionnaire Délégué ainsi qu'au Collège des bourgmestre et échevins d'Uccle en date du 2 février 2007 afin de solliciter l'avis de l'Administration sur une double division, d'abord entre les n°10 et 12 et ensuite la division du n°12 en deux unités de logements, suivant les plans dressés par l'expert géomètre. Pour la division horizontale, l'appartement du rez-de-chaussée à la jouissance privative du jardin et le logement en duplex situé au 1<sup>er</sup> étage et combles, la jouissance privative des terrasses situées au 1<sup>er</sup> étage. Ce courrier indique également que cette situation de fait serait antérieure à 1992 mais ce sans aucun élément de preuve;
  - Ce à quoi l'administration communale, à savoir la cellule des renseignements urbanistique a répondu que puisque l'affectation de logement est maintenue, il n'y a aucune objection quant à la division proposée pour autant certaines observations dont « le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme... »;
  - Un acte notarié datant de 2018 pour sortir de l'indivision indique que les parties de la fratrie, ont conclu un accord à l'amiable et de commun accord l'estimation et l'allotissement, prouve que l'intention d'une division est récente;
  - Au regard, par ailleurs le registre de population indique indifféremment pour les n°10 et 12 3 domiciliations pour une même famille, soit une mère et deux enfants;
  - Considérant que la datation effective d'une réelle division ne peut être datée avant 1992, la division de fait doit être mise en conformité à la lecture de la réglementation actuelle et faire l'objet de mesures particulières de publicité en application de l'article 0.12 du PRAS pour modification totale ou partielle d'un logement;
  - De ce fait, l'immeuble existant en situation de fait, doit être soumis à l'avis du SIAMU;

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

- en matière de programme :
  - le garage a été supprimé, en situation de fait, au profit d'un atelier d'un WC et d'une salle-de-bain, directement accessibles via la cuisine;
  - l'atelier privatif existant en situation de fait, est transformé en chambre d'une surface de près de 18 m<sup>2</sup>;
  - cependant, puisque les travaux ne peuvent être datés, la situation de fait et projetée déroge à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et il y a lieu, dans la situation projetée, au rez-de-chaussée, d'aménager un sas au niveau du WC et ainsi proposer un couloir qui mène depuis la cuisine vers le WC, d'une part et d'autre part vers la salle-de-bain;
  - le logement supérieur, accessible de manière privative depuis le hall d'entrée du rez-de-chaussée, est situé, en duplex, au 1<sup>er</sup> étage et combles et se compose d'espaces de vie avec cuisine et de 3 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le nouveau volume d'annexe proposé répond au volume existant situé en façade latérale et arrière et reste limité sur le rez-de-chaussée;
  - des terrasses ont été aménagées, en situation de fait, au niveau des toitures plates et accessibles via le logements au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'un escalier d'accès vers le jardin;
  - au regard des reculs de ces terrasses par rapport à toute limite mitoyenne et leur position, en façade arrière, la mise en conformité peut être envisagée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse en façade latérale, au niveau du jardin, initialement en pavés est remplacée par une terrasse de plus grandes dimensions, en bois;

- en raison de la forte proximité avec le site classé du Kriekenput, il y a lieu de réduire l'ensemble de la terrasse, situées au niveau du jardin, à maximum 5 m par rapport au plan de la façade latérale du bâtiment principal;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - considérant la division en deux logements, la demande déroge à l'article 6 du Titre XIII du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le nombre de parcage à prévoir au sein d'un immeuble à logements multiples;
  - le garage existant en situation de droit a été supprimé au profit d'un atelier, transformé dans la situation projetée, en chambre;
  - cependant, le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stockage de vélos attribué au logement du rez-de-chaussée et il est possible de prévoir un espace de stockage des vélos au sein de l'entrée commune, sous l'escalier vers le logement du haut;
  - il est à noter qu'il n'est pas envisageable de recréer sur la parcelle un garage pour deux véhicules à la lecture des volontés régionales et communales actuelles de limiter la pénétration des véhicules profondément sur les parcelles;
  - de plus, les transports en commun (STIB - lignes de bus 43, 60 et 70 et ligne de tram 51 et TEC - ligne 40) desservent l'arrêt « Engeland », situé à 600 mètres de la maison sur laquelle porte la demande;
  - de ces fait, la dérogation est acceptable;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la division en deux logements, telle qu'existante en situation de fait, est acceptable;
  - en effet les deux logements fonctionnent de façon satisfaisante et autonome, et ce même sans l'extension, et que moyennant de petites modifications, ceux-ci répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- le traitement en bardage de bois du volume existant a été fait sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, bien que situé en façade arrière et latérale et peu visible depuis l'espace public, le nouveau volume s'en inspire pour le traitement en bardage en bois;
- l'utilisation du bois, se marie harmonieusement avec la typologie de la bâtisse et les deux volumes d'annexes sont cohérents, la demande est de ces faits acceptable;

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

- créer un sas pour le WC et la salle-de-bain accessibles via la cuisine, au sein de l'appartement au rez-de-chaussée;
- limiter la profondeur de la terrasse en façade latérale au rez-de-chaussée à maximum 5m par rapport au plan de façade du bâtiment principal;
- proposer une toiture végétalisée de type extensive sur la toiture de la nouvelle annexe;

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

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

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

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

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, 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 08/12/2021**

**objet n° 10**

**Dossier 16-45946-2021 - Enquête n° 273/21**

**Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Cajot et Dominique Breart**

**Situation : Rue de Huldenberg 21**

**Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale : construction d'une véranda à la place d'une terrasse couverte, et aménagement des combles en une chambre supplémentaire**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45946-2021 introduite, en date du 31/05/2021, par Monsieur et Madame Olivier Cajot et Dominique Breart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale : construction d'une véranda à la place d'une terrasse couverte, et aménagement des combles en une chambre supplémentaire sur le bien sis rue de Huldenberg, 21;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 8 - quartier du Wolvenberg - approuvé par Arrêté Royal le 28/04/1955 et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

○ application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de la profondeur de bâtisse maximale;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 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 :**

31/05/2021 : dépôt de la demande;

18/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/08/2021 : réception des compléments;

26/08/2021 +1j (11/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

27/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/11/2021 au 18/11/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : 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 :**

○ La maison d'habitation est implantée et ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue de Huldenberg. Elle constitue l'about d'une série de maisons et est mitoyenne sur la gauche, avec un parking non couvert formant l'angle avec la rue des Trois Arbres;

○ L'immeuble présente un gabarit R+1+Toitures à versants. Les rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau de la voirie;

○ L'ensemble des constructions présente une certaine homogénéité, et les maisons disposent rarement d'une annexe

○ Le jardin paysager se développe au Sud/Est;

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

○ La mise en conformité de :

- la construction d'une annexe sous forme de véranda en lieu et place de la terrasse couverte, et la prolongation d'un nouvel espace terrasse;
- l'aménagement de l'espace sous combles en chambre à coucher supplémentaire et prolongation de l'escalier existant

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

- Les modifications ont contribué à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale et lui offrant des espaces de vie plus généreux et davantage connectés sur le jardin, et en aménageant une 4<sup>ème</sup> chambre à coucher;
- Les actes et travaux ont été réalisés en 1995, soit après l'entrée en vigueur du PPAS, qui s'applique donc à la demande;

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

- en matière de programme :
  - la nomenclature de la maison unifamiliale a été conservée et améliorée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les transformations se sont opérées dans l'emprise de la maison existante, et l'extension n'a pas nécessité de modification de murs mitoyens;
  - le projet n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des biens voisins et il est utile de rappeler que le bien faisant l'objet de la demande est mitoyen avec une parcelle non bâtie et aménagée en parking, ce qui n'est pas un environnement urbanistique très favorable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager est conservé et la nouvelle terrasse s'inscrit dans cet aménagement, réservant une belle part de zone de jardin de pleine terre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et n'ont pas été impactées par l'extension réalisée;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - L'extension dépasse de peu la profondeur de bâtisse maximale autorisée, s'inscrit dans l'emprise des murs œillères préexistants, et permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale sans impacter l'ensoleillement des constructions voisines, ni porter atteinte aux objectifs du PPAS;

**Considérant que la demande répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;**

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

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

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

**Commission de concertation**

**séance du 08/12/2021**

**objet n° 11**

**Dossier 16-46106-2021 et PE-10585-2021 - Enquête n° 270/21**

**Demandeur : N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - Messieurs Darel Torremans en Toon Haverals, et la N.V. CORES DEVELOPMENT - Monsieur Peter Leyssens**

**Situation : rue Egide Van Ophem 108 - 110 et avenue du Nekkersgat 17**

**Objet : démolir les deux immeubles de bureaux existant sur le site et construire 11 immeubles de logements pour aménager 243 logements et 199 emplacements de parkings et 450 vélos souterrains**

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis.