

Séance du 16 mars 2022  
Zitting van 16 maart 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 035/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.164-2021  
Situation : Chaussée de Neerstalle 483  
Demandeur : Monsieur Piotr Dackiewicz  
(Diviser et transformer une maison uni-familiale en un immeuble de plusieurs logements)
- 2) 039/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.046-2021  
Situation : Chaussée de Saint-Job 292  
Demandeur : Madame Nathalie D'Ambrosio  
(Mettre en conformité la construction d'annexes et isoler la toiture et le mur pignon par l'extérieur)
- 3) 038/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.192-2021  
Situation : Avenue des Aubépines 1  
Demandeur : Ex & Co S.P.R.L. - Madame Mélanie Schinkel  
(Changer l'affectation d'une partie du 1<sup>er</sup> étage de logement en bureau)
- 4) 041/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.127-2021  
Situation : Chaussée d'Alseberg 374  
Demandeur : QL Quartier Libre S.C.R.L. - Monsieur Vincent Demulière  
(Mettre en conformité la devanture d'un commerce et changer partiellement l'affectation d'un commerce en espace de café accessoire au commerce (commerce de type HoReCa))
- 5) 036/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.166-2021  
Situation : Chaussée d'Alseberg 899  
Demandeur : GEMELI S.A. -  
Madame Jora Arakelijan et Monsieur Antoine Barakat  
(Transformer un immeuble comprenant un grand atelier de menuiserie et 2 appartements en un immeuble comprenant 6 appartements, un espace pour profession libérale et des parkings)

---

Avis reporté de la CC du 23 février 2022 - Uniquement pour avis de la CC :

- 6) 015/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.066-2021  
Situation : Avenue Chantemerle 5  
Demandeur : Madame Eva Franken  
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale)
- 
- 7) 034/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.163-2021  
Situation : Chaussée d'Alseberg 951  
Demandeur : Monsieur et Madame Jérémy Plateau et Lauriane Olivier  
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-45177-2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT – réaliser un seul logement collectif en lieu et place de 2 unités dans le bien sis à front de rue)
  - 8) 040/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.182-2021  
Situation : Rue Victor Allard 56  
Demandeur : Monsieur Luc Vandenberg  
(Transformer et étendre un immeuble de 4 logements)

9) 037/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.773-2021 (art.177)

Situation : Parc Raspail compris entre la rue Victor Gambier, l'avenue Princesse Paola et la rue de Stalle

Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Vert - M Fabien Chanteux  
(Restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse raspail : restaurer à l'identique le mur périphérique, le belvédère, la glacière, la pièce d'eau, l'évocation des boucles de promenades pittoresques, créer des clairières et mettre en lumière des perspectives scénographiques, abattre 27 arbres et en replanter 44)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/03/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46164-2021 - Enquête n° 035/22**

**Demandeur : Monsieur Piotr Dackiewicz**

**Situation : Chaussée de Neerstalle 483**

**Objet : diviser, transformer et mettre partiellement en conformité une maison unifamiliale en un immeuble de plusieurs logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46164-2021 introduite, en date du 29/10/2021, par Monsieur Piotr Dackiewicz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser, transformer et mettre partiellement en conformité une maison unifamiliale en un immeuble de plusieurs logements sur le bien sis chaussée de Neerstalle, 483;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 qui prescrit "*la profondeur*", en ce que la cour arrière fermée en situation projetée dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "*la toiture*", en ce que le mur mitoyen avec le voisin n°481 dépasse la hauteur de la construction voisine la plus basse et en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2 m le profil de la toiture;
  - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "*l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latérale*", en ce que la zone de cours et jardin ne développe aucune végétation;
  - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "*le maintien d'une surface perméable*", en ce que la zone de cours et jardin est entièrement imperméabilisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/10/2021 : dépôt de la demande;

09/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/12/2021 : réception des compléments;

07/02/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/02/2022: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/02/2022 au 24/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «09/02/2022» et émis le 22/02/2022 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, proche d'un accès au Ring O, se caractérise comme un quartier mixte de fonctions diverses logement, commerces, entreprises, équipement sportif de grande échelle, autres équipements (dépôt STIB, école, centre logistique de la Police fédérale,...);
- Dans ce quartier, la chaussée de Neerstalle se caractérise comme un axe structurant parcouru par les lignes de tram 82 et 97 de la STIB;
- L'immeuble mixte n°483 sur lequel porte la demande se compose d'un logement aux étages et d'un commerce au rez-de-chaussée.
- Il s'agit d'un immeuble mitoyen :
  - de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T (brisis de comble Mansart en façade principale),
  - dont la toiture se compose de deux lucarnes, en façade avant (dans le brisis) et arrière,
  - dont la typologie architecturale se compose :
    - d'un parement en brique de ton rouge/brun en façades avant et arrière,
    - d'un revêtement en carrelage émaillé de ton bleu au niveau du rez-de-chaussée de la façade avant,
    - de châssis en aluminium de ton blanc aux étages et de châssis et porte en bois de ton blanc au niveau du rez-de-chaussée,
    - de linteaux en béton de ton noir et de tuiles plates de ton rouge-brun en toiture;
- qui a subi plusieurs interventions sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, c'est le cas :
  - de la construction des lucarnes en toiture (le brisis avec la très large lucarne en façade avant s'apparente plus à une rehausse de niveau );
  - de la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°481 (du côté droit);
  - de l'installation d'un commerce au rez-de-chaussée;
  - de la fermeture de la cour arrière présente en situation de droit (Permis d'urbanisme n°16-9154-1935);
  - de la construction de terrasses aux étages;
  - de la modification du parement de façade avant;
  - de la modification de la typologie des châssis aussi bien au niveau du rez-de-chaussée qu'aux étages;
- La parcelle cadastrée Section G, n°97 G 4, sur laquelle porte la demande présente donc une situation existante de fait qui diffère sensiblement de la situation de droit dans la mesure où une partie de la parcelle arrière (immeuble sis rue Zwartebeek, 5 ) a été annexée à la parcelle sur laquelle se situe l'immeuble visée par la demande;
- Il en découle que cette parcelle ainsi redéfinie se compose d'une nouvelle annexe accueillant une zone de stockage accessible depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble;
- L'immeuble de droite (n°481) :
  - est un immeuble de logements de gabarit R+2 avec toitures à double versants,
  - se situe sur une parcelle dont il occupe la totalité de la superficie au niveau du rez-de-chaussée,
  - dont le volume des étages supérieurs est moins profond que celle du bâtiment visée par la demande;
  - dont la typologie architecturale se compose :
    - d'un parement en brique de ton rouge/brun,
    - d'un parement en pierre beige au niveau du rez-de-chaussée,
    - de menuiseries de ton blanc et d'une loggia en façade avant;
- L'immeuble de gauche (n°485) :
  - occupe l'angle aigu de l'îlot formé par la chaussée de Neerstalle et la rue Zwartebeek,
  - présente un gabarit gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T,
  - se situe sur une parcelle qui est également entièrement bâtie,
  - dont le rez-de-chaussée est occupé par commerce et l'étage par du logement,
  - dont la typologie architecturale se compose d'un parement en brique de teinte rouge/brun et d'un soubassement carrelé de ton brun;
- Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle visée par la demande;

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

- La division de l'immeuble en 3 logements;
- La mise en conformité des deux lucarnes en façades avant et arrière;
- La création d'une cour arrière avec la partie de la parcelle voisine annexée;
- La mise en conformité de la fermeture de la cour arrière qui est présente en situation de droit;
- La mise en conformité des terrasses arrière;
- La création d'une terrasse supplémentaire au niveau du dernier étage;
- La mise en conformité de la rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°48;
- L'aménagement de 4 caves au sous-sol;
- La modification de la façade avant par :
  - le changement des châssis en aluminium de ton blanc par des châssis en aluminium de ton noir-anthracite;
  - la modification du parement de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en crépi de ton gris anthracite;
  - la modification des baies du rez-de-chaussée en façade avant;
  - la modification du parement de la façade arrière en crépis de ton blanc;
- La modification du revêtement de toiture en ardoise de ton noir-anthracite;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par la division de la maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en 3 logements;
- Le gabarit de l'immeuble a déjà été modifié par la mise en place de lucarnes en façade avant et arrière et par la construction d'une rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°481;
- L'implantation de l'immeuble a déjà été modifiée par la fermeture de la cour octroyée par le permis d'urbanisme de 1935 et l'annexion d'une partie de la parcelle voisine;
- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par le changement de teinte des châssis, de la toiture et du parement de façades avant et arrière et par le changement de matériaux des façades avant et arrière et de la toiture;

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

- Considérant que la division en plusieurs
- logements d'un immeuble situé le long d'un axe structurant proche de nœud de transports en communs et dans un quartier bien équipé en commerces et équipements se justifie;
- Considérant que ce programme nécessite la suppression de l'espace commercial et répartit les volumes de la maison en un appartement au rez-de-chaussée, un au 1<sup>er</sup> étage et un logement en duplex dans les deux niveaux supérieurs;
- Considérant que la création de ces nouveaux logements s'accompagne de la mise en place de caves individuelles pour chaque logement et d'un local vélos au rez-de-chaussée et que cela répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant, toutefois, que l'éclairage naturel des espaces du séjour du logement du 1<sup>er</sup> étage, de la chambre 3 et du séjour du duplex du dernier étage est insuffisant et que cela ne peut s'envisager au regard du programme de l'immeuble et des interventions entreprises sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que la construction de terrasses donnant un effet mirador sur cette partie de l'intérieur d'îlot constituant un angle aigu densément bâti ne peut s'envisager dans la mesure où elles entraînent également une importante rehausse de mur mitoyen (7,27 m) du côté de l'immeuble voisin n°481;
- Considérant que l'imperméabilisation totale de la parcelle ne peut s'envisager en raison de l'impact important sur l'intérieur d'îlot;
- Considérant que la fermeture de la cour intérieure octroyée par permis d'urbanisme en 1935 densifie de manière conséquente l'intérieur d'îlot qui souffre déjà d'une densité importante bâtie;
- Considérant que la modification de la typologie architecturale du bien tend à rompre avec celles des constructions voisines;

Considérant, en conclusion, que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot, génère des impacts importants sur les constructions voisines et prévoit un programme trop dense qui ne permet pas de répondre totalement aux normes minimales d'habitabilité;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
  - Le projet présente plusieurs dérogation à l'article 10;
  - L'éclairage naturel du séjour du logement du 1<sup>er</sup> étage, de la chambre 3 et du séjour du duplex dernier étage est insuffisant;

- Cela ne peut s'envisager au regard du programme ambitieux du projet et des interventions déjà entreprises dans l'immeuble (lucarnes, modification de façade,...);
- en matière de programme :
  - La division de l'immeuble en petits 3 logements, bien que cohérente avec la position stratégique de l'immeuble par rapport au nœud intermodal et à la proximité avec les commodités commerciales, ne répond pas suffisamment aux normes minimales d'habitabilité;
  - L'appartement du rez-de-chaussée (et notamment la chambre de cet appartement) est peu qualitatif car enclavé par des murs aveugles et hauts;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La fermeture de la cour intérieure octroyée par permis d'urbanisme, la construction d'une rehausse de mur mitoyen avec le voisin n°481 et la construction de terrasses complexifient de manière considérable un intérieur d'îlot déjà dense;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La parcelle est totalement imperméabilisée malgré l'annexion d'une partie de la parcelle voisine;
  - Aucun espace végétal et de pleine terre n'est prévu, ce qui nuit également aux conditions d'habitabilité du logement du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit un local vélo facilement accessible depuis l'entrée;
  - Le projet est proche de l'arrêt « Carrefour Stalle », desservi par la STIB (lignes de tram 4, 82, 97, et ligne de bus 75) ainsi que par De Lijn (lignes de bus 153, 154 et 155);
  - Le quartier bénéficie d'une station « Villo ! » (rue de Stalle);
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La typologie architecturale de l'immeuble ne lui permet pas de s'inscrire dans les caractéristiques des immeubles voisins;
  - En effet, la modification de la teinte des châssis blanc en noir ne peut s'envisager dans la mesure où cela entraîne une mauvaise lecture de la façade avant et rompt avec la teinte de ceux des bâtiments voisins;
  - La modification du parement de façade avant au niveau du rez-de-chaussée (crépi de ton gris anthracite) crée un contraste net avec le cimentage/pierre de ton beige des constructions voisines;
  - Quant à la modification du revêtement et de la teinte de la toiture, cette dernière ne génère pas un contraste significatif avec les constructions voisines dans la mesure où la plupart des toitures sont plates et recouvertes d'un revêtement bitumineux;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête,
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - l'imperméabilisation totale de la cour et de la parcelle en générale ne peut s'envisager car cela ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne participe pas à la préservation de l'intérieur d'îlot déjà bâti de façon importante;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la dépassement de hauteur des lucarnes ne porte pas préjudice à l'immeuble dans la mesure où il se situe à la jonction d'axes structurants importants;
  - la rehausse du mur mitoyen de 7,27 m génère un impact considérable sur la parcelle et les constructions voisines en terme visuel et d'ombrage;
  - l'importante emprise bâtie de l'immeuble complexifie l'aménagement de l'intérieur d'îlot et crée un intérieur d'îlot dense où les rapports entre constructions voisines sont exigües;
- 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 densification de cette maison unifamiliale avec rez-de-chaussée commercial en plusieurs logements est cohérent au regard des surfaces aménageables de l'immeuble, de sa localisation stratégique par rapport au contexte bâti;
  - Toutefois, la division en 3 logements apparaît excessive car ces derniers répondent peu aux normes minimales d'habitabilité et génère un logement au rez-de-chaussée peu qualitatif;

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

**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 16/03/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46046-2021 - Enquête n° 039/22**

**Demandeur : Madame Nathalie D'Ambrosio**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 292**

**Objet : mettre en conformité la construction d'annexes et isoler la toiture et le mur pignon par l'extérieur**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46046-2021 introduite, en date du 23/07/2021, par Madame Nathalie D'Ambrosio;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'annexes et à isoler la toiture et le mur pignon par l'extérieur sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 292;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que l'annexe en infraction dépasse cette mesure;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence*", en ce que la rehausse de la toiture, induit le dépassement de la toiture du bien mitoyen de gauche;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/07/2021 : dépôt de la demande;

10/08/2021, 7/10/2021 et 20/12/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2022 au 28/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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



- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel et constitué de maisons uni ou bi-familiales;
- Dans ce tronçon de la chaussée, compris entre la rue du Repos et l'avenue Helleveld, les constructions sont principalement implantées en recul et en ordre fermé;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants qui ponctue un ensemble de 10 petites maisons mitoyennes de typologie comparable et différenciées par l'aspect de leurs façades principales;
- Elle comporte, en situation de droit, une annexe en façade arrière sur la moitié droite, qui a été autorisée par le permis d'urbanisme n° 16-1610-1925;
- Dans la situation de fait cette annexe a été étendue jusqu'en mitoyenneté gauche et sur deux niveaux et une annexe supplémentaire a été bâtie dans la prolongation de l'annexe existante, au rez-de-chaussée, et ce entre 1996 et 2004 (suivant le reportage photographique du site internet de Bruciel);
- Il apparaît également que les châssis en bois au niveau de la façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton crème, et la porte en bois a quant à elle été maintenue;
- La maison unifamiliale mitoyenne de gauche comporte le même gabarit, en termes de hauteur et de profondeur de corps de bâti principaux. Son annexe est cependant légèrement plus profonde;
- À droite, un chemin d'accès mène à l'équipement, l'Hôpital Lucas du Groupe « Epsilon » et lycée AREA+, situé au niveau de la parcelle de fond dont l'accès principal se situe de l'autre côté de l'îlot (Dieweg, 69);
- L'îlot accuse un relief important et ascendant depuis la chaussée vers le Dieweg, et le jardin profond de plus de 25 mètres est largement végétalisé et maintenu en pleine terre, hormis la terrasse aménagée d'une grande profondeur;
- La zone de recul est aménagée en petit jardinet planté et clos par une haie;

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

- L'isolation de la toiture principale par l'extérieur avec repose de nouvelles tuiles de ton brun rustique;
- L'isolation de la toiture plate avec finition asphaltique;
- L'isolation du mur pignon avec une finition en bardage d'ardoises artificielles de teinte gris foncé;

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

- Le programme prévoit d'une part l'isolation d'une habitation existante et d'autre part la mise en conformité des éléments suivants :
  - le remplacement des châssis en bois en façade avant par des châssis en PVC de teinte crème;
  - le prolongement de l'annexe existante, sur deux niveaux, jusqu'en mitoyenneté de gauche;
  - la construction d'une annexe dans le prolongement de l'annexe existante sur le niveau du rez-de-chaussée;

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

- La demande ne fournit aucune preuve permettant de dater les actes et travaux en infraction. Il apparaît cependant, au regard du reportage photographique du site Bruciel qu'il est possible de dater ces travaux entre 1996 et 2004;
- Considérant que cette période de 8 ans est le seul indice du moment au cours de laquelle ont été exécutés ces travaux et ne se complète d'aucune autre information permettant de situer avant ou après 2000;
- Sans élément de preuve mentionné dans la demande, les travaux sont considérés, comme réalisés après l'an 2000 et de ce fait, sont soumis aux mesures particulières de publicité en raison des dérogations induites au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - cette maison comporte un programme de deux chambres au 1<sup>er</sup> étage et une chambre a été aménagée dans les combles;
  - le rez-de-chaussée comporte les espaces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension de l'annexe existante s'est faite au profit de l'agrandissement des espaces de vie et ce volume comporte la cuisine et la salle-à-manger qui est largement ouverte sur le jardin;
  - la prolongation de l'annexe en profondeur comporte des espaces techniques, tels que la buanderie et la chaufferie;
  - cette surprofondeur induit une dérogation à la profondeur de bâtisse au sens du RRU;

- l'isolation de la toiture par l'extérieur induit quant à elle une dérogation à la hauteur du bâti au sens du RRU;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement de la terrasse ne grève pas la perméabilité de la parcelle de manière significative et cette terrasse peut être maintenue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'isolation du pignon donnant sur l'accès de l'hôpital se fait sous réserve des droits civils des tiers;
  - l'isolation, en soi, ne suscite aucune objection et répond à un objectif d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - au rez-de-chaussée, l'extension en profondeur de l'annexe existante pour y loger les locaux techniques, n'a aucune incidence sur l'apport en éclairement ou de prise de vues pour les parcelles voisines et peut être mise en conformité;
  - cependant, afin de valoriser les vues depuis l'intérieur d'îlot, il y a lieu d'offrir une finition plus esthétique au niveau de toutes les toitures plates et proposer un revêtement en gravier ou une toiture végétalisée de type extensive;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture) :
  - le dépassement en hauteur n'étant que d'une quinzaine de centimètres, la dérogation reste peu perceptible depuis l'espace public;
  - le dépassement en hauteur n'a, non plus, aucune incidence sur les parcelles voisines;
  - le dépassement est induit par une isolation par l'extérieur, permettant d'une part de maintenir une hauteur sous-plafond répondant aux normes d'habitabilité visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et d'autre part permet de répondre aux exigences actuelles en terme de performances énergétiques;
  - de ces faits, la dérogation est acceptable;

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

- En ce qui concerne l'isolation du mur pignon :
  - La présence de l'accès à l'hôpital qui rompt la continuité du front bâti rend le pignon particulièrement visible, dans une situation appelée à durer sur un long terme;
  - Le matériau et la teinte proposée (finition en bardage d'ardoises artificielles de teinte gris foncé) ne suscitent aucune objection et permettent de maintenir la façade dans un état convenable ;
- En ce qui concerne les menuiseries en façade avant :
  - Les éléments de décors patrimoniaux sont grevés par des menuiseries en PVC qui ne respectent aucunement le cintrage des baies du 1<sup>er</sup> étage;
  - Afin de restituer les qualités originelles de cette façade, il y a lieu de restituer des châssis en bois de teinte claire dans les divisions originelles et avec le respect du cintrage des baies, et ce lors du prochain remplacement de châssis;

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- restituer les châssis en façade avant, en bois de teinte claire et dans le respect des cintrages des baies, lors du prochain remplacement de châssis;
- prévoir une finition plus esthétique pour la toiture plate, à savoir du gravier ou une toiture végétalisée de type extensive ;

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 16/03/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46192-2021 - Enquête n° 038/22**

**Demandeur : S.P.R.L. Ex & Co - Madame Mélanie Schinkel**

**Situation : Avenue des Aubépines 1**

**Objet : changer l'affectation d'une partie du 1<sup>er</sup> étage de logement en bureau**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46192-2021 introduite, en date du 29/11/2021, par S.P.R.L. Ex & Co - Madame Mélanie Schinkel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'une partie du 1<sup>er</sup> étage, de logement en bureau, sur le bien sis avenue des Aubépines, 1;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, cette dérogation n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 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 :**

29/11/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2022 au 28/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : 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 principalement par des maisons unifamiliales (typologies de villa à 3 ou à 4 façades);
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe à l'angle de deux voiries :
  - la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite et ses activités à vocation majoritairement commerciales;
  - l'avenue des Aubépines, qui est une artère densément végétalisée caractérisée par des constructions résidentielles;
- Le plan régional d'affectation du sol qui régit le terrain affecte celui-ci dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Le terrain est situé en vis à vis de la forêt de Soignes et au vu de sa configuration et de ses dimensions, il est intégralement situé en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts;
- La maison sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit de R + 1 + toiture à versant;
  - une typologie de villas à 4 façades;
  - un garage sur le fond de terrain;

- une zone latérale qui constitue également une zone de recul par rapport à l'alignement de la chaussée de Waterloo et de l'avenue des Aubépines;
- L'entrée sur la parcelle se fait via l'avenue des Aubépines;
- Un permis d'urbanisme a été délivré en 2000 (n°16-34899-2000) en vue d'un changement d'affectation du rez-de-chaussée et d'une partie du premier étage afin d'y installer des bureaux et maintenir un logement de qualité (duplex 4 chambres) ;
- La disposition des pièces de la maison ne permet pas d'y créer une zone isolée d'habitation et une zone isolée de bureau, et c'est pourquoi, en l'absence d'un accès indépendant, le logement créé ne peut être qu'accessoire à l'activité économique et utilisé que par un concierge ou un membre du personnel de l'entreprise;
- Le logement reste l'affectation principale de la villa, selon le permis notifié le 20/12/2000;
- La maison présente donc une mixité d'affectations répartie en 46% de sa superficie en bureaux et 54% en logement;
- La demande de permis d'urbanisme 16-45519-2020 concerne le changement d'affectation du premier étage de logement en bureaux et l'aménagement des combles d'un appartement une chambre; cette demande a été refusée pour les raisons suivantes :
  - l'article 1.2 du PRAS qui prescrit « Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble »; Or la demande sollicite 292,00 m<sup>2</sup>, superficie qui n'est pas envisageable par la prescription de la zone;
  - le logement aménagé sous les combles n'était pas qualitatif en ce qu'il ne respecte pas l'article 8 (WC) et à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Depuis l'octroi de ce permis, le bien n'a fait l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme;

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

- Le changement d'affectation d'une partie du premier étage de logement en bureaux;
- L'aménagement d'un duplex deux chambres comportant :
  - au premier étage, l'accès à l'escalier et une chambre dont le seul accès se fait par les communs,
  - sous les combles, les espaces de vie ainsi qu'une autre chambre, la salle de bains et un espace de rangement;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;

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

- Dans la note explicative, la Banque Degroof estime que son activité relève de la fonction de bureau et non de commerce car elle y envisage le contact avec la clientèle uniquement sur rendez-vous;

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

- Ce changement d'affectation vise à installer une agence de banque en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- La note explicative stipule que le contact avec la clientèle se fait uniquement sur rendez-vous, sans que les lieux ne soient accessibles au grand public au sens traditionnel de la majorité des agences bancaires, ce qui limite le nombre de visites des clients sur une journée;
- Selon cette note, les lieux ne sont donc pas affectés à l'exercice d'un commerce de détail directement en contact avec le public; mais sont au contraire rattachés à la destination « bureaux »;
- Or, le glossaire du PRAS donne une définition précise du commerce : "*Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes.*";
- Il ne s'agit donc pas d'une question de fréquentation mais bien de fonction;
- La banque est un commerce qui vise à s'installer dans une maison existante, située en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
- Selon l'article 1.3. du PRAS "*En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>*";
- Or, la demande propose une superficie de 232m<sup>2</sup> d'espace commercial;
- De plus, même si ce siège de la banque était considéré comme un bureau, l'augmentation de la superficie de bureaux au premier étage réduit la superficie de logement et engendre une mixité de fonctions que la demande renseigne dans les proportions suivantes :
  - Bureau (affectation principale) : 139 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée) + 93 m<sup>2</sup> (étage), soit 232 m<sup>2</sup>,
  - Logement : 6 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée) + 27 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage) + 100 m<sup>2</sup> (combles), soit 133 m<sup>2</sup>

- Les superficies partagées entre les deux fonctions : 5 m<sup>2</sup> (rez-de-chaussée) + 22 m<sup>2</sup> (1<sup>er</sup> étage), soit 27 m<sup>2</sup> à répartir au prorata des deux fonctions (17 m<sup>2</sup> pour le bureau et 10 m<sup>2</sup> pour le logement)
- Au total, la demande renseigne donc une superficie totale de 392 m<sup>2</sup> au sein de laquelle le bureau occuperait 64% de la surface et le logement 36%;
- Or, la superficie de 100 m<sup>2</sup> renseignée pour les combles ne tient pas compte du glossaire du plan régional d'affectation du sol (hauteur libre de 2,20 mètres), auquel cas la surface à prendre en compte dans les combles se voit réduite à 67,60 m<sup>2</sup>, ce qui augmente davantage le déséquilibre entre les fonctions;
- La villa unifamiliale devient alors majoritairement affectée aux bureaux (70%), ne maintenant une affectation partielle de logement que dans les combles (30%);
- Par rapport à la thèse du demandeur (affectation de bureau), la prescription générale 0.12 du plan régional d'affectation du sol édicte en son point 2° ne prévoit pas d'autre possibilité d'installer de fonction de bureau autre que celles de profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercé de façon isolée,
- La prescription générale 0.14 ne dispense pas une superficie de 250 m<sup>2</sup> de respecter le solde des activités de bureaux admissibles renseigné par la CaSBA, laquelle présente actuellement un potentiel de 2 m<sup>2</sup>;
- Par rapport à la thèse selon laquelle les agences bancaires sont reprises dans l'affectation commerciale (ce qui se justifie), la demande ne respecte pas l'article 1.3 du PRAS en ce qu'elle dépasse le maximum autorisable de 150 m<sup>2</sup> de commerce en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS;

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

- en matière de programme :
  - Le logement envisagé dans les combles se présente comme suit :
    - Une chambre et un débarras seront aménagés au premier étage avec un escalier montant aux combles;
    - Sous les combles se trouveras un séjour, une chambre, une salle de bain et une cuisine ouverte sur le séjour;
  - Ce logement est peu qualitatif en ce qu'il déroge à différents articles du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - À l'article 10 du titre II (éclairage naturel) car la superficie nette éclairante dans le séjour est insuffisante ainsi que dans la chambre située sous les combles;
    - À l'article 11 du titre II (Vues) car le séjour n'a pas de véritable vue directe vers l'extérieur;
  - Cette demande peu qualitative ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit de la maison serait conservé;
  - Toutefois, une lucarne serait construite en façade arrière au niveau du séjour;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - L'aménagement des abords sera restitué comme en situation de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - La maison dispose d'un garage (un emplacement) sur le fond gauche de la parcelle;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), l'analyse qui précède démontre que ni l'affectation commerciale ni celle de bureau ne sont envisageables en zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS dans le respect des prescriptions particulières de cette zone ou de la prescription générale 0.14 (CaSBA) ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/03/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46127-2021 - Enquête n° 041/22**

**Demandeur : S.C.R.L. Quartier Libre c/o Monsieur Vincent Demulière**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 374**

**Objet : changer partiellement l'affectation d'un commerce en espace de café accessoire au commerce (commerce de type HoReCa)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46127-2021 introduite, en date du 24/09/2021, par la S.C.R.L. Quartier Libre c/o Monsieur Vincent Demulière;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer partiellement l'affectation d'un commerce en espace de café accessoire au commerce (commerce de type HoReCa) sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 374;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge à l'article suivant : Article 11 (interdictions);

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

que la demande est régie par les articles du RCU et y déroge :

- Article 14 (éléments accrochés à la façade);
- Article 22 (intégration et aspect);
- Article 27 (éclairage des enseignes);

**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 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en ce que la parcelle est bâtie au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle;
- 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;

**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 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°14 - éléments accrochés à la façade qui prescrit "*les éléments accrochés de manière permanente à la façade, tels que les banderoles sont interdits*", en ce qu'en situation de fait une banderole liée à la publicité est accrochée au niveau de la façade et aux étages supérieurs;
  - non-respect de l'article n°22 - intégration et aspect qui prescrit "*les enseignes et publicités associées à l'enseigne se situent sous le niveau de l'allège du premier étage*", en ce qu'en situation de fait une banderole liée à la publicité est accrochée au niveau de la façade et aux étages supérieurs;
  - non-respect de l'article n°27 - éclairage des enseignes qui prescrit "*sauf exception dûment motivée par des raisons esthétiques, la pose d'appareils d'éclairage au-dessus du rez-de-chaussée est*

*interdite*", en ce qu'en situation de fait un spot est situé en hauteur pour éclairer la banderole publicitaire liée à l'enseigne;

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/02/2022 au 03/03/2022 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 :**

24/09/2021 : dépôt de la demande;

19/11/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/02/2022 au 03/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages à l'instar de l'immeuble n°374, sur lequel porte la demande;
- Cet immeuble est situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Meyerbeer et il comporte un rez-de-chaussée commercial avec une entrée directe depuis la façade d'angle ainsi qu'une entrée privative aux logements, située du côté de la rue Meyerbeer, au n°163;
- Il a été bâti suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8113-1934;
- Dans la situation de fait, la devanture a été significativement modifiée sans l'obtention de permis d'urbanisme, y compris la suppression des deux demi-colonnes d'entrée avec des éléments de décors des années 1930;
- Il apparait également que des enseignes ont été posées au niveau de la façade avant et non conformes par rapport aux réglementations en vigueur en la matière ;
- Au niveau du rez-de-chaussée, l'appartement de fonction accessoire du commerce a été supprimé et la cour a été couverte, au cours du temps, au profit de l'agrandissement de la surface commerciale, et ce sans accord préalable délivré dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°368 - 370 chaussée d'Alseberg, également un immeuble mixte de commerce et de logements, a conservé au niveau des étages toutes ses caractéristiques patrimoniales et la devanture a été légèrement modifiée, dans le respect de la typologie originelle;
- L'immeuble mitoyen de droite, n°161 rue Meyerbeer est plus récent;
- La parcelle est entièrement bâtie;

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

- Le programme prévoit d'une part l'ajout, au niveau de la surface commerciale existante, d'une surface dédiée à la consommation assise de cafés (partiellement commerce de type HoReCa) et d'autre part la mise en conformité des éléments suivants :
  - la suppression du logement de fonction au niveau du rez-de-chaussée;
  - la fermeture de la cour;
  - les modifications au niveau de la devanture, avec suppression des demi-colonnes ouvragées et pose d'un bardage sur la façade d'angle;

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

- Bien que la fermeture de la cour n'ait fait explicitement l'objet d'aucune demande de permis d'urbanisme, le permis n° 16-42973-2016 pour la création d'un duplex avec rehaussement de l'immeuble, indique que la parcelle est entièrement couverte, octroyant de manière implicite la fermeture de la cour;
- De ce fait, la présente demande de permis d'urbanisme, acte la situation de droit, de la fermeture de la cour au profit de l'agrandissement de la surface commerciale;

- Cette cour était, en situation de droit, fortement enclavée suite à la construction de l'immeuble n°161 rue Meyerbeer et ne constituait qu'une zone humide et insalubre orientée au Nord et située à l'ombre portée par le bâti dense et élevé de cet angle d'îlot;
- Il est également à noter que cette fermeture de la cour a permis l'agrandissement de la surface commerciale;
- L'aéra a cependant été maintenu au niveau des étages au profit des salles-de-bains des logements;
- En ce qui concerne l'enseigne telle que proposée, sa position, au-dessus de l'entrée et ses dimensions, sont cohérentes avec la devanture et n'induisent aucune dérogation;

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

- 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 :
  - le logement de fonction, tel que conçu à l'origine comportait de petits espaces habitables et la chambre donnait sur la cour;
  - suite à la construction de l'immeuble mitoyen de droite, n° 161 rue Meyerbeer, la cour étant devenue insalubre et non éclairée, a été fermée, ne pouvant dès lors plus garantir un quelconque éclairage au niveau de la chambre;
  - l'immeuble comporte en situation existante de droit, 3 logements qualitatifs, et la suppression du logement accessoire n'y porte aucune incidence et permet d'augmenter la surface commerciale, et ce en zone de liseré de noyau commercial, et tel qu'indiqué dans la PRAS au point 7° «*permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial*»;
  - la demande se conforme également au plan régional d'affectation du sol dans le sens où la cour se situe à plus de ¾ de la profondeur de la parcelle (et donc en intérieur d'îlot) et que le commerce figure parmi une des seules affectations qui y sont autorisables dans une zone d'habitation avec liseré de noyau commercial;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations 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 :
  - la banderole publicitaire présente sur la façade d'angle, ne peut être autorisée et doit être supprimée;
  - en effet, outre les interdictions, tant au niveau du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux que du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, sa présence grève les qualités architecturales de la façade et de ses ornements patrimoniaux;
  - le spot installé au-dessus de la banderole publicitaire, doit également être supprimé;
  - cependant, ces éléments étant hors de la présente demande, ils feront l'objet ultérieurement d'une mise en demeure ;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - la pose du bardage au niveau de l'entrée du commerce, au niveau de l'angle, s'est faite au moment des actes et travaux réalisés entre juillet 2013 et septembre 2014 (suivant le site web de google street view), en même temps que la suppression des demi colonnes ouvragée qui encadraient l'entrée;
  - considérant l'impact significatif sur les qualités architecturales de l'immeuble, il y a lieu de restituer la devanture telle qu'existante en situation de droit, tant au niveau des ouvrages (demi-colonnes d'entrée), des matériaux, que des tonalités;
  - cependant, cet élément, tel que les enseignes et éclairage existante en situation de fait, ne faisant pas partie de la présente demande, ils feront l'objet ultérieurement d'une mise en demeure ;

**Considérant que la demande est régie par les dispositions suivantes :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans en ce qui concerne les enseignes;
- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la



responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;*

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 16/03/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46166-2021 - Enquête n° 036/22**

**Demandeur : S.A. GEMILI c/o Madame Jora Arakelijan**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 899**

**Objet : transformer un immeuble comprenant un grand atelier de menuiserie et 2 appartements en un immeuble comprenant 6 appartements, un espace pour profession libérale et des parkings**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46166-2021 introduite en date du 03/11/2021 par la S.A. GEMILI c/o Madame Jora Arakelijan;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble comprenant un grand atelier de menuiserie et 2 appartements en un immeuble comprenant 6 appartements, un espace pour profession libérale et des parkings, sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 899;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5.* ", en ce que le projet dépasse le profil de la toiture du voisin de droite pour la construction de l'étage supplémentaire sur le volume principal et en ce que le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen sur toute la longueur de la mitoyenneté de gauche;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas opposé à la transformation de l'immeuble mais impact sur les propriétés voisines par le fait de remplacer un mur plein par un mur percé de baies etc et suggestions qui en découlent :*
- *suppression de l'appartement au 3<sup>ième</sup> étage arrière*
- *maintien d'une certaine hauteur du mur mitoyen côté nord (maximum 4m);*
- *revoir l'étendue des ouvertures;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/11/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

10/02/2022 au 24/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/02/2022 et sera rendu en cours de procédure ;

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

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté à l'alignement et en ordre fermé, le long de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour du Globe en remontant vers la gare d'Uccle Calevoet;
- Le bien se compose d'un bâtiment principal de faible profondeur à front de chaussée et d'un bâtiment secondaire, plus bas, occupant la totalité de la profondeur de la parcelle;
- Il s'agit d'un bâtiment mitoyen de gabarit R+2 de style Art-Déco. Il a été érigé, dans les années 30, pour accueillir le plus grand cinéma de la commune d'Uccle, le cinéma « alfa » qui a ouvert ses portes en 1937;
- Il est actuellement occupé par les ateliers de menuiseries Multibois au rez-de-chaussée et sur la partie arrière du 1<sup>er</sup> étage;
- Le site est mitoyen avec une maison de repos qui s'étend fortement en profondeur et présente un grand mur mitoyen en intérieur d'îlot le long de la mitoyenneté de gauche avec la parcelle concernée par la demande;
- Sa façade principale est orientée à l'Est et le fond de parcelle présente est une partiellement bâti en mitoyenneté avec la maison de repos voisine (n°901)
- En façade à front de chaussée, le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages sont occupés par deux logements (des appartements 2 chambres);
- La façade arrière des étages de l'immeuble à front de chaussée est aveugle alors qu'elle est orientée à l'Ouest;
- Le quartier est composé principalement de petites entreprises et de services, ainsi que de logements aux étages;
- L'intérieur de l'îlot est densément bâti, du fait des activités économiques et de la présence de la crèche du Globe et des fonctions d'équipement social de la Commune, et du fait de la construction récente des immeubles bâtis dans le cadre du développement du site dit « Moulin blanc »;

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

- La rénovation/restauration de la façade à front de chaussée;
- La démolition d'une partie de la partie arrière du bâti de la parcelle en vue d'y aménager une surface de jardin en pleine terre de 81 m<sup>2</sup>;
- La démolition de la partie arrière de l'ancien atelier/cinéma;
- La construction d'un étage supplémentaire en recul au-dessus du volume côté chaussée;
- La construction d'un nouveau volume en intérieur d'îlot le long du mur mitoyen « en attente » de gauche (maison de repos) donnant sur la nouvelle zone de pleine terre;
- La construction d'un noyau de circulation entre le bâtiment à front de chaussée et le bâtiment tout en longueur en intérieur d'îlot;
- La réduction de la hauteur du mur mitoyen de droite au niveau du nouveau jardin créé;

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

- Le projet propose l'aménagement de 6 logements qui se répartissent comme suit :
  - au 1<sup>er</sup> étage du volume à front de chaussée et du volume en intérieur d'îlot : 2 appartements à 3 chambres;
  - au 2<sup>ème</sup> étage du volume à front de chaussée et du volume en intérieur d'îlot : 2 appartements à 3 chambres;
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 1 appartement traversant à 2 chambres dans le volume à rue et 1 appartements 3 chambres dans le volume en intérieur d'îlot;
- Le projet propose l'aménagement des emplacements de stationnement dans la partie avant du bâtiment et l'aménagement d'une profession en partie arrière ;

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

- La rénovation et reconversion de cet immeuble présentant un intérêt patrimonial est une démarche à encourager;

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

- en matière de programme :

- le projet propose au sein du bâtiment avant des logements de qualités aux dimensions confortables mais propose des logements mono-orientés Nord en intérieur d'îlot, ce qui ne réponds pas au bon aménagement et ne peut être autorisés tel que proposé ;
- Le projet surdensifie de manière excessive cette parcelle;
- le projet propose l'aménagement d'un espace pour profession libérale au niveau du rez-de-chaussée de 155 m<sup>2</sup>. Cette superficie se conforme au PRAS qui précise que « les zones d'habitation peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble. ». Cependant, celui-ci s'inscrit totalement en intérieur d'îlot, ce qui ne peut s'envisager. En effet, seul le logement et l'équipement d'intérêt collectif peuvent être envisagés en intérieur d'îlot ;
- le projet prévoit les locaux communs (caves etc) et se conforme donc règlement régional d'urbanisme en la matière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet est décomposé en 3 volumes :
    - un volume à front de chaussée conservé et rehaussé;
    - un nouveau volume en intérieur d'îlot;
    - un noyau de circulation central;
  - en ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :
  - en façade à front de chaussée, la volumétrie du 3<sup>ème</sup> étage, partiellement en retrait, complète la façade art-déco et assure la transition entre les gabarits des bâtiments contigus;
  - la façade arrière des appartements est alignée à la façade arrière de l'immeuble voisin de droite (n°897) le moins profond;
  - en ce qui concerne les appartements situés en intérieur d'îlot :
  - ils sont étirés de manière à couvrir et à habiller, sur toute sa longueur le pignon de la maison de repos. La hauteur de ce nouveau volume proposé dépasse le niveau du volume existant actuel, ce qui ne peut s'envisager ; Cette configuration en longueur entraine inévitablement des désagréments pour les propriétés voisines (grandes baies vitrées etc) qui ne peuvent s'envisager ;
  - ces logements sont mono-orientés au Nord et le volume bâti s'interpose, sur 3 niveaux et sur la moitié de la largeur du bâti à front de chaussée, dans les vues et l'orientation ouest des appartements qui y sont aménagés;
  - ces désavantages sont particulièrement au détriment des logements des niveaux inférieurs;
  - de plus, malgré l'espace libre de 5,32 mètres vis-à-vis de l'axe mitoyen, le parti du projet engendre une situation de vues vers l'enfilade des parcelles entre le projet et le bâti de l'îlot au carrefour du Globe;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose de nouvelles extensions à toiture plate : il y a lieu de le prévoir une finition esthétique et de les végétaliser;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit la création d'un parking pour 5 emplacements pour voitures et 1 emplacement pour moto dans la partie avant de bâtiment à front de chaussée, ce qui n'est pas qualitatif ;
  - il y a lieu de proposer une façade davantage animée depuis l'espace public et de proposer d'inscrire une fonction amenant de la mixité au sein du projet directement visible depuis l'espace public et non pas accessible via un long couloir peu chaleureux et engageant ;
  - Une telle modification impliquerait la suppression des emplacements de stationnement de voitures au sein du projet mais pourrait s'envisager. Une diminution de la densité serait appréciable et le projet modifié pourrait éventuellement déroger au titre VIII stationnement - article 6. En effet,
    - cette dérogation pourrait s'envisager vu la zone géographique de ce projet;
    - le bien est situé à proximité de transports en commun : chaussée d'Alseberg - ligne de tram 51 de la STIB et axe de l'avenue Brugmann-rue de Stalle (lignes de tram 4 et 97 et lignes de bus 43, 70 et 98 de la STIB) et la gare de Calevoet à proximité;
  - le projet prévoit un grand local vélo facilement accessible, ce qu'il y a lieu de conserver dans la prochaine mouture. En effet, un grand local vélo, combiné à une bonne desserte en transports en commun, permettrait de pallier à la dérogation en matière de places de parking moindre que le nombre de logements proposés;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie si celui-ci émet des conditions;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :**

- Les actes et travaux entrepris en intérieur d'îlot 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);
- Le projet prévoit la démolition complète du bâtiment en intérieur d'îlot et propose de reconstruire sur une grande superficie, ce qui n'est pas acceptable;
- Le projet propose d'offrir une surface de pleine terre de 81 m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs Régionaux et communaux en matière d'aménagement du territoire en intérieur d'îlot;
- Le projet prévoit de larges baies vitrées afin d'apporter suffisamment de lumière à ces espaces orientés Nord et qui offrent des vues plongeantes sur les propriétés voisines, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- Le projet propose des terrasses aux étages qui auront un effet trop « mirador » sur les propriétés voisines ;
- La réhabilitation d'une partie de l'espace bâti en vue d'y aménager du logement pourrait s'envisager moyennant la création d'une zone en pleine terre de grande dimension, moyennant la création de logements non mono-orientés et moyennant l'aménagement de logements ne portant pas préjudices aux propriétés voisines ;

**En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :**

- En ce qui concerne la dérogation au dernier étage en partie arrière pour le volume côté rue est extrêmement limité (petit triangle) qui dépasse le profil de toiture de l'immeuble de droite et peut donc s'envisager,
- Par contre, en ce qui concerne la rehausse nécessaire de tout le mur mitoyen de la maison de repos (mitoyenneté de gauche), celle-ci est limitée (45cm) mais ne peut s'envisager. En effet, il y a lieu de ne pas dépasser le gabarit actuel en cas de conservation d'une partie du bâti en vue d'y inscrire du logement en intérieur d'îlot;

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

**En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :**

- En ce qui concerne la façade :
  - Le projet maintient le caractère d'origine de la façade de cet immeuble;
  - La façade est revalorisée dans son style art-déco;
  - La volumétrie proposée partiellement en retrait au 3<sup>ème</sup> étage, complète la façade art-déco et assure la transition entre les gabarits des bâtiments contigus;
- En ce qui concerne l'aménagement intérieur de l'ancien cinéma :
  - Même si celui-ci ne présente plus aucun intérêt patrimonial, il y a lieu de ne pas placer le parking dans cet ancien édifice mais d'y inscrire une affectation qui permettrait d'animer à nouveau ce rez-de-chaussée;

**Avis DEFAVORABLE 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 16/03/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46066-2021 - Enquête n° 015/22**

**Demandeur : Madame Eva Franken**

**Situation : Avenue Chantemerle 5**

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

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46066-2021 introduite, en date du 04/08/2021, par Madame Eva Franken;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Chantemerle 5;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°11 (26/08/1963) et déroge à ce permis de lotir;

Une grande partie de la parcelle (près de 30 mètres à compter du fond du jardin) se situe dans la zone tampon de 60 mètres à compter de la limite du Bois de Buysdelle (maillon du réseau NATURA 2000);

Cependant, entre la maison sur laquelle porte la demande et la lisière du bois se situe la maison sise au n°3, villa isolée et implantée sur la parcelle de fond, cadastrée n°372S. Celle-ci et son jardin aménagé d'une pelouse jusqu'à la limite du bois s'interposent entre le projet et cette lisière, de sorte que le projet n'est pas de nature à engendrer des incidences notables sur ce site du réseau NATURA 2000;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°IV.b qui prescrit "*les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'une construction seront traités dans un même caractère architectural, au moyen de mêmes matériaux et seront harmonisés au cadre environnant. Les matériaux de parement sont éventuellement la brique rugueuse, la pierre de taille, les moellons, à l'exclusion de tout matériaux de nature à rompre l'unité des constructions ou le caractère général de l'endroit. Les constructions isolées peuvent être peintes en ton clair*", en ce que l'extension est recouverte d'un bardage de teinte foncée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/01/2022 au 31/01/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le permis de lotir ne prévoit qu'une habitation unifamiliale et le projet vise 3 logements;*
- *l'escalier extérieur permet de diviser l'habitation unifamiliale;*
- *le bâtiment existant ne peut supporter une rehausse;*
- *l'habillage noir jure avec le contexte;*
- *le nombre important de fenêtres a un impact sur l'intimité;*
- *la rehausse induit une perte de vue;*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 23/02/2022, a reporté 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 :**

04/08/2021 : dépôt de la demande;

26/08/2021 et 08/11/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

13/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/01/2022 au 31/01/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

23/02/2022 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis dans l'attente d'une visite sur place;

16/03/2022 : nouvelle séance de la Commission de concertation à huis clos;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Le bien sur lequel porte la demande est situé dans le permis de lotir n°11, constitué de villas isolées de très faible gabarits et à toitures plates;
- Ces villas font partie d'un ensemble de constructions, dessinées par l'architecte Marc Marchand et construites entre 1960 et 1975 avec un vision d'intégration urbanistique globales au sein de leur environnement;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-26727-1972;
- L'entrée se fait au niveau du rez-de-chaussée et le jardin étant situé un niveau plus haut, l'ensemble du projet s'étend sur ce niveau;
- La situation de droit comporte donc, au rez-de-chaussée, outre l'entrée, un espace polyvalent de « jeux » et des locaux techniques alors que l'étage comprend l'ensemble des pièces de vie, avec les espaces de jour à l'avant et les espaces de nuit à l'arrière, accessibles via une véranda;
- En situation de fait, le rez-de-chaussée a été aménagé en un studio avec salle-de-douche dépendant du logement principal et une remise a été construite le long de la véranda d'accès, ce qu'il y a lieu de mettre en conformité;
- Il apparaît également au regard des documents et courriers présents dans le dossier n° 16-26727-1972 que les menuiseries initialement prévues en bois, ont été réalisés au moment de la construction du bâtiment en aluminium de teinte noire;
- Des baies ont également été réalisées au niveau de la façade latérale gauche;
- Les parcelles voisines sont occupées par des constructions isolées de même type, avec toiture plate et de gabarit maximal de R + 1;
- Le solde de la parcelle est végétalisé et planté en pleine terre;

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

- Le programme prévoit la rehausse du volume arrière avec un nouvel étage, recouvert d'un bardage bois de teinte foncée et toiture plate asphaltique, afin d'aménager un espace polyvalent pour les enfants, avec un espace de nuit et un espace de jour, WC et une salle-de-douche, et rendu totalement indépendant avec un accès par l'extérieur;

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

- La rehausse propose un langage cohérent avec la typologie de l'immeuble, en restant résolument contemporain, pour autant que les tonalités soient maintenues identiques à la situation existante ;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
  - en effet, le studio aménagé au niveau du rez-de-chaussée, conserve l'entrée unique et n'est pas séparé de l'accès vers la partie des étages;
  - cependant, le nouvel espace polyvalent avec chambre et salle-de-douche, n'étant accessible que par l'extérieur n'exclut pas une utilisation indépendante du logement, ce qui s'apparenterait à l'ajout d'un nouveau logement;
  - cette hypothèse est d'autant moins acceptable que le permis de lotir n'envisage que des habitations unifamiliales;
  - considérant les surfaces disponibles au niveau du 1<sup>er</sup> étage et un éventuel réaménagement du nouveau 2<sup>ème</sup> étage, un accès intérieur peut être créé depuis le hall de nuit et en prenant sur la surface de la chambre de 20 m<sup>2</sup> de droite;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse respecte les maxima prévu par le permis de lotir en considérant que la hauteur est à prendre par rapport au niveau du sol à l'endroit de la rehausse (niveau du jardin situé à 2,50m par rapport à la voirie) et non par rapport au point le plus défavorable ou la voirie;

- en effet, l'article 2. « Gabarits des constructions » des prescriptions complémentaires indique que la hauteur entre le niveau normal du sol et la corniche est de 6,10 m maximum, laissant de ce fait l'interprétation d'où ce niveau est à prendre;
- également, au regard du Règlement Régional d'Urbanisme et de l'article 8 du Titre I, la rehausse reste comprise au sein des hauteurs moyennes des parcelles environnantes et lui faisant face;
- cependant, afin de conserver la lecture originelle de ce bâtiment au sein de son contexte environnant d'un bâti réalisé par un même architecte dans une volonté de vision plus globale, il y a lieu de limiter la rehausse sur une partie du volume arrière;
- la remise existante, en situation de fait le long de la verrière d'accès peut en soi être mise en conformité. Cependant le matériau de recouvrement est également dérogatoire par rapport au permis de lotir;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le solde de la parcelle reste inchangée, en statu quo vis-à-vis de la proximité du bois de Buysdelle;
  - les conditions usuelles imposées dans les jardins situés dans les zones-tampon au pourtour d'un site NATURA 2000 sont cependant à respecter (éclairage,...);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - en situation de fait, il apparaît que des véhicules sont stationnés dans la zone de recul;
  - suivant la situation de droit, il ne s'agit en aucun cas d'emplacements de parcage et il y a lieu de supprimer tout emplacement de parcage au sein de cette parcelle, ne comportant en situation de droit aucun garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'ajout de baies le long de la façade latérale droite, en situation de fait, a permis un meilleur éclairage des locaux d'habitation et de ce fait, est tout à fait acceptable;
  - la pose de châssis en aluminium de teinte noire au moment de la construction du bâtiment, à la place de châssis bois, ne suscite aucune objection, considérant la typologie contemporaine de l'immeuble et la mise en peinture de teinte blanche des façades;
  - de ce fait, les nouvelles menuiseries peuvent également être prévues en aluminium de teinte noire, afin de conserver l'harmonie des façades;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir : article IV.b :
- L'utilisation d'un bardage en bois permet d'animer les façades, uniquement constituées de briques peintes en blanc et de vitrages;
- Bien que constituant une dérogation par rapport au permis de lotir, concernant la multiplication de matériaux et concernant l'utilisation d'un matériau différant par rapports aux habitations voisines, il est à noter que le bois reste un matériau qui s'intègre bien dans le contexte végétal environnant;
- Cependant, afin d'intégrer, de manière optimale, le nouveau volume, il y a lieu de proposer également une tonalité blanche;
- Il est également à noter que ce volume reste peu visible depuis l'espace public ainsi que des habitations sur les parcelles voisines, en raison des barrières végétales qui cernent la propriété;
- De ces faits, la dérogation est acceptable;

**Considérant qu'au regard du motif d'avis de la Commission de concertation, le projet suscite les observations suivantes :**

- La zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS couvre principalement les deux rives de l'avenue Dolez, la rive sud de l'avenue Buysdelle jusqu'à la limite communale et le petit tronçon atypique de la rue de Percke qui prend naissance à l'extrémité de l'avenue Chantemerle;
- Elle couvre les 4 lots du permis de lotir 11 qui sont à front de l'avenue;
- Un rapport d'Urban-DPC a été remis suite à la séance publique de la Commission de Concertation du 23/02/2022 et de la visite sur place et décrivant l'historique et le contexte environnant et indiquant que toute modification structurelle semble périlleuse par rapport à l'esthétique et à la structure du bien ;
- Considérant cependant qu'en limitant l'extension, en maintenant un alignement sur la façade latérale droite et en proposant un recul plus important du côté de la façade latérale gauche, la volonté d'une gradation descendante de volumes par rapport aux constructions environnantes, peut être garantie, telle que dans le concept originel de l'architecte Marc Marchand;



- Et dès lors, le projet d'extension de la maison peut s'inscrire dans les volumétries des maisons du lotissement, et dans un souci d'intégration esthétique par rapport à celles qui sont de part et d'autre et en vis-à-vis;

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

- prévoir une circulation verticale au sein du bâtiment afin de rejoindre le nouveau 2<sup>ème</sup> étage depuis le hall de nuit en situant cette nouvelle circulation dans la surface de la chambre de droite, de 20 m<sup>2</sup>;
  - revoir le plan de l'étage en conséquence;
  - proposer ce nouveau volume, en recul d'au moins 2,50 (en fonction de la structure existante) par rapport à la façade latérale gauche;
  - supprimer toute mention d'emplacement de parcage au niveau de la zone de recul et y prévoir un aménagement paysager;
  - respecter les conditions imposées systématiquement dans les zones-tampon des sites NATURA 2000;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagement de la zone de recul, d'accessibilité d'espaces habitables et d'intégration de volumétrie au sein d'un contexte plus global;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul ne peut comporter du parcage et la voirie ne peut être privatisée et le nouvel étage doit rester accessible via l'habitation unifamiliale;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (supprimer le parcage au niveau de la zone de recul) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

**Avis FAVORABLE** de la Commune d'Uccle aux motifs évoqués ci-avant ;

**Avis DEFAVORABLE** de URBAN-DU, DPC et BE aux motifs suivants :

Considérant qu'une visite patrimoniale a eu lieu le 03/03/22 en présence d'Urban DPC, la Commune et le demandeur ;

Considérant que cette visite a donné lieu à la rédaction d'un rapport patrimonial daté du 15/03/22 ;

Considérant que ce rapport met en avant les qualités tant architecturales que spatiales du bâtiment, inscrit dans son contexte urbanistique et paysager ;

Considérant que chacune des maisons faisant partie de l'ensemble sont liées les unes aux autres et que chacune d'elles a reçu des volumes, des formes, des matériaux et des couleurs et que toute modification portera atteinte à l'ensemble ;

Considérant que ce bungalow témoigne d'une expression architecturale caractéristique de son époque par sa typologie et le choix des matériaux ;

Considérant que la position du bungalow sur sa parcelle et sa relation ou son intégration dans le lotissement sont particulièrement bien pensées ;

Considérant que le bungalow n'a subi aucune modification structurelle et que ses qualités spatiales et paysagères sont à préserver ;

Considérant que toute forme d'intervention structurelle sur l'aspect extérieur est à proscrire pour le maintien de la qualité du bâtiment lui-même, mais aussi pour son environnement, tant du point de vue urbanistique que paysager ;

Considérant donc, de ce qui précède, que le projet d'extension en toiture ne rejoint pas la notion de bon aménagement des lieux et n'est donc pas acceptable ;

**Considérant dès lors que la Commission n'a pu s'accorder sur un avis, en application de l'article 126 §10 du CoBAT, la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué ;**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/03/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46163-2021 - Enquête n° 034/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Plateau Jérémy et Olivier Lauriane**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 951**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-45177-2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT - réaliser un seul logement collectif en lieu et place de 2 unités dans le bien sis à front de rue**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46163-2021 introduite, en date du 29/10/2021, par Monsieur et Madame Plateau Jérémy et Olivier Lauriane;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-45177-2020 notifié en date du 18/11/2020;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-45177-2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT - réaliser un seul logement collectif en lieu et place de 2 unités dans le bien sis à front de voirie sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 951;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/02/2022 au 24/02/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/10/2021 : dépôt de la demande;

13/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/12/2021: réception des compléments;

31/12/2021 +1j (14/02/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/02/2022 au 24/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/02/2022 et émis le 02/03/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante avant la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16-45177-2020 faisaient apparaître ce qui suit :**

- L'immeuble mixte (commerce/atelier/logement(s)) sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé le long de la chaussée d'Alseberg (axe historique structurant), dans le tronçon montant depuis l'avenue Brugmann vers la gare d'Uccle Calevoet;
- À partir de 1895, la chaussée est empruntée par le tramway électrique reliant la gare du Midi à Uccle-Globe. À partir de cette époque, elle connaît une intense activité commerciale. Les rez-de-chaussée, transformés en devanture, connaissent de nombreuses modifications au cours du temps,

principalement au cours des années 1940 à 1970, époque florissante pour le commerce. Celui-ci connaît, ces dernières décennies, une certaine perte de vitesse, et la mixité fait peu à peu place à des complexes d'habitations;

- Le terrain faisant l'objet de la demande est entièrement bâti. Plusieurs entrepôts sont bâtis à l'arrière, tandis que du côté de la chaussée se développent des maisons à l'alignement. Plusieurs de ces maisons disposent de jardins paysagers;
- Les trois 1<sup>ers</sup> permis de bâtir conservés remontent à 1853, 1862 et 1863. La majorité des constructions ne voit toutefois le jour que durant le dernier tiers du XIX<sup>ème</sup> siècle, suite au pavage de la chaussée en 1870 suivi du placement des égouts en 1872. Les 1<sup>ères</sup> constructions sont destinées à l'habitation;
- La majorité des façades relève du style néoclassique. À la charnière des XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles, de nombreuses maisons éclectiques à façade polychrome, pour la plupart de composition asymétrique, voient le jour.
- Initialement, le permis de 1930 prévoyait la construction d'une maison unifamiliale (R+3) avec toiture à brisis. Celle-ci ne sera jamais réalisée. La propriété comprenait alors, un ensemble immobilier constitué par les n° 953/951/949. Le n° 949, dent creuse, donnait accès à plusieurs entrepôts, dont l'entrepôt arrière du n° 951;
- En 1948, l'autorisation de construire une lucarne sur toute la largeur de la façade arrière a été délivrée. Entre 1948 et 1999, l'immeuble connaîtra plusieurs transformations, dont la construction de deux extensions et deux terrasses (annexe arrière au 1<sup>er</sup> étage avant 1961 et au 3<sup>ème</sup> étage avant 1996). L'historique des archives du service population confirme également la présence de trois unités d'habitations depuis, à tout le moins, 1969 au vu du nombre des chefs de ménages présents simultanément dans l'immeuble;
- En 1989, l'ensemble est racheté afin d'y implanter une société de coloration d'aluminium FEDIOXY. L'activité économique va péricliter entre 1995 - 2000 et l'entrepôt du n°951 sera loué à un grossiste en carrelage (BRICO CERAMICA);
- En 1999, un permis est délivré pour la mise en œuvre d'une enseigne et confirme par ses plans la présence deux unités d'habitation reconnues, soit une unité au 1<sup>er</sup> étage et l'autre en duplex au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
- L'activité économique de cette dernière va également décliner (difficulté d'accès, problème de stationnement). FEDIOXY est en faillite au sortir de la crise économique de 2007 et l'ensemble immobilier sera vendu en lots en 2014 : 953 un immeuble de rapport de 3 appartements avec atelier, 951 un immeuble de rapport de 3 appartements avec un entrepôt et 949 un accès carrossable avec un ensemble de 3 entrepôts;
- Cette division par lot rendra définitivement inaccessible l'entrepôt du 951 puisqu'il met fin aux servitudes d'accès dans les murs mitoyens entre les entrepôts, mettant fin également à toute activité possible;
- L'entrepôt est à l'abandon depuis plus de 10 ans aujourd'hui, seuls les appartements existants sont occupés;

**Considérant que la demande initiale se caractérisait comme suit :**

- La création d'une toiture à brisis en façade avant conformément au permis de 1930, afin d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement supérieur;
- La transformation et le changement d'affectation d'un entrepôt en intérieur d'îlot en maison unifamiliale et jardins;

**Considérant que la demande initiale a suscité les considérations générales suivantes :**

- Le projet vise à valoriser un patrimoine industriel en lui apportant une densification d'habitation raisonnable en intérieur d'îlot;
- Le projet propose de couronner la maison existante par une toiture telle qu'elle était conçue à l'origine, dans un souci de cohérence avec les registres inférieurs;

**Considérant que la demande initiale a suscité les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - Le projet propose le développement de 3 unités d'habitation au sein des immeubles, dont le changement d'affectation de l'atelier en logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne l'immeuble avant, les logements s'inscrivent dans le volume existant. Une rehausse de l'ensemble est envisagée de sorte à pouvoir y implanter de beaux espaces de vie pour le logement supérieur. Cette rehausse, percée par une lucarne, s'inscrivent en cohérence avec le gabarit d'origine des étages inférieurs;

- Les logements situés dans le bâtiment avant se développent notamment au sein d'annexes très étroites, ce qui tend à en altérer les qualités d'habitabilité. Toutefois, ces logements bénéficient d'une situation existante de droit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet propose la création de deux zones de jardin de belles superficies et aux proportions appréciables en vue de permettre d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement arrière, bénéficiant de ce fait de dégagements visuels, et d'espaces paysagers qualitatifs;
  - Ces zones paysagères contribuent à dédensifier le bâti à l'arrière de la parcelle et à rencontrer les objectifs de développement durable, notamment en matière de gestion des eaux de pluie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage privatif au niveau du bâtiment avant est réhabilité, à l'usage du logement arrière;
  - Un local pour le parcage des vélos est prévu au rez-de-chaussée de l'immeuble avant, de sorte à encourager la mobilité douce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les installations techniques existantes sont maintenues;
  - Le projet prévoit une dédensification du bâti à l'arrière de la parcelle afin de pouvoir y aménager des espaces de pleine terre, ce qui s'inscrit dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- en matière de valorisation le patrimoine existant : Création d'une toiture à brisis en façade avant :
  - La création d'une toiture à brisis en façade avant, conformément aux plans du permis de 1930 et dans le style de l'époque, permet d'offrir des vues au 3<sup>ème</sup> étage (devenant ainsi traversant) et augmente les surfaces d'éclairage naturel et les surfaces habitables;
  - Les proportions et l'esthétique de l'ensemble de la façade s'en voient considérablement améliorées. Cette nouvelle toiture à brisis permet d'assurer une transition plus harmonieuse entre le profil d'une éventuelle future construction au n°949 et l'immeuble à appartements des années '50 situé au n°947;
  - Le projet prévoit également un remplacement de toutes les menuiseries conformes aux dessins d'origine, porte cochère, porte d'entrée et châssis, soit dans leur forme initiale;
- en matière de densité et mixité à Bruxelles : deux paramètres du développement urbain durable :
  - Le Boom démographique à Bruxelles ainsi que l'impératif communément accepté de proposer une certaine mixité des logements tout en réduisant les distances de déplacement vont prochainement imposer la densification du logement. C'est une des raisons pour lesquelles il semble justifié de proposer de conserver les deux logements existants qui, pour rappel, constituent la situation de droit telle qu'elle résulte, notamment, des plans du permis de 1999. Ce faisant, le projet dans son ensemble assure une mixité de logements;
  - En outre, au niveau de l'accessibilité, il convient de constater la proximité immédiate de l'arrêt « Rittweger » des lignes de bus 43, 70 et de tram 51 de la STIB, de la station Villo du même nom ou encore de la gare de Calevoet (650 m ou 8 minutes de marche);
  - Au RRU, le bien se situe en zone d'accessibilité B, soit une zone « bien desservie en transport en commun »;
- en ce qui concerne la modification des aménagements intérieurs des appartements en vue d'en améliorer l'habitabilité :
  - Participer à la nécessaire densification ne doit pas se faire au détriment du confort de vie des occupants. C'est pourquoi les normes d'habitabilité des appartements sont atteintes et même largement dépassées;
  - Occupants qui se déplacent à pied, en transport en commun, en taxi, à vélo, et beaucoup plus rarement en voiture;
  - Des travaux d'aménagement intérieurs, dispensés de PU sont prévus :
    - au 1<sup>er</sup> étage, la salle de bain est déplacée près de la chambre principale et offre ainsi un appartement à deux chambres;
    - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, les espaces de jour et de nuit sont inversés afin d'offrir un duplex trois chambres, et un séjour avec terrasse et vues dégagée sur la vallée de l'Ukkelbeek (rue de Stalle);
    - au rez-de-chaussée, un local pour vélos/poussettes est créé;
- en ce qui concerne les terrasses arrières sises aux 1er et 3ème étages :
  - Au vu des photographies aériennes, la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage existe depuis plus de 30 ans;

- Dans le cadre du projet, il est toutefois prévu de l'étendre sur l'intégralité de la largeur de l'immeuble. Aussi, du côté droit, en vue de respecter les prescriptions du Code civil, il est proposé de placer un pare-vue d'une hauteur d'1,90 mètre;
- Concernant la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage, les photographies aériennes ne sont pas suffisamment claires pour déterminer sa date de création. Aussi, à défaut d'élément probant à ce sujet, il est proposé de placer un pare-vue d'une hauteur d'1,90 mètre (côté gauche);
- Les dispositifs de palissades ou de pare-vues ne sont pas à encourager afin de ne pas favoriser les œillères non pérennes. Les terrasses, situées aux étages, présentent des développements importants pouvant nuire à la quiétude de l'intérieur de l'îlot. Il s'indique de limiter l'accès des terrasses en réservant des reculs inaccessibles conformes aux dispositions du Code civil (190 cm);
- en ce qui concerne l'importance du vide : Transformation d'un entrepôt en intérieur d'îlot :
  - Situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'ensemble formé par l'entrée cochère et l'entrepôt abandonné couvre l'intégralité de la parcelle. Il permet d'offrir les surfaces et gabarits suffisants au développement de notre projet personnel;
  - Un programme étendu pour une famille nombreuse peut y être développé : un étage nuit permettant d'installer quatre chambres d'enfant avec leur salle de bain commune, un large séjour lumineux traversant donnant sur un jardin de ville bien orienté et un patio ( $\pm 100\text{m}^2$ ), une salle de jeux, un espace de bureaux pour les parents aux professions libérales, une suite parentale, de nombreux rangements et un garage pour les vélos de toute la famille et la voiture familiale;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet s'inscrit dans la lignée des développements urbanistiques des parcelles en intérieur d'îlot, vu notamment le manque d'accessibilité et le déploiement de nombreux logements aux abords du site;
  - Le concept retenu pour l'aménagement du logement arrière est de travailler le vide. L'entrepôt rectangulaire (10x20m) développe  $\pm 200\text{m}^2$  sur un niveau de plain-pied. En créant un patio à l'entrée et un jardin en façade arrière, on offre au projet la possibilité de développer les surfaces de façades nécessaires et suffisantes à l'apport de lumière naturelle dans tous les espaces de vies. En ajoutant un étage dans le gabarit existant, on apporte les surfaces plancher complémentaires nécessaires au programme, tout en favorisant la compacité de l'ensemble et assurant ainsi de meilleures performances énergétiques;
  - Plus fondamentalement, ces actes et travaux permettent de restaurer des espaces de pleine terre et d'améliorer indéniablement la situation existante dans le strict respect de la prescription 0.6 du PRAS. L'îlot s'en retrouve considérablement aéré;
- En ce qui concerne les dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - Ces dérogations sont déjà présentes dans la situation existante de droit et de fait;
  - Elles sont admissibles dès lors que le projet vise ici à les diminuer considérablement : réduction de la profondeur construite de + de 6,50 m et remise en pleine terre de pas moins de 40% des surfaces de cours et jardins. La maison unifamiliale vient en remplacement d'un entrepôt abandonné et inexploitable aux dimensions plus importantes;
  - Le projet permet donc de créer une aération spatiale entre bâti et parcelles voisines et de désenclaver l'îlot; ce qui constitue une nette amélioration de la situation existante. Ce faisant, les dérogations demandées tendent à sauvegarder le bon aménagement des lieux et s'inscrivent dans le respect de la prescription 0.6 du PRAS évoquée plus haut. Il y a toutefois lieu de proposer un aménagement paysager qualitatif des jardins arrières comprenant au moins un arbre à moyenne tige d'espèce indigène;
  - L'ensemble des toitures plates sera également recouvert de toitures vertes (<100 m<sup>2</sup>) afin de compléter la démarche environnementale liée à la gestion des eaux pluviales.

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

- améliorer les qualités d'habitabilité des logements situés dans le bâtiment avant, notamment en ce qui concerne les espaces implantés dans les annexes étroites;
- réduire l'emprise des zones accessibles des terrasses situées en façade arrière du bâtiment principal, conformément aux dispositions du Code civil (190 cm non accessibles de manière pérenne);

- proposer un aménagement paysager qualitatif des jardins arrières comprenant au moins un arbre à moyenne tige d'espèce indigène;
- se conformer à l'avis du SIAMU émis en date du 07/05/2020;

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 01/09/2020 et visant à répondre aux conditions et objections émises en cours de la procédure d'instruction;**

**Considérant que la demande modificative telle qu'introduite en application de l'article 102/1 se caractérise comme suit :**

- modifier l'utilisation des 2 logements situés dans le bâtiment en une grande unité de 6 chambres destinée à la colocation;

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

- La répartition des affectations est conservée au sein du volume autorisé;
- Le projet tend à offrir une réponse à une demande d'habitat différent notamment dans le cadre d'une densification raisonnée de la ville où l'accès à des logements décents devient difficile;
- Le logement collectif projeté comporte 6 grandes chambres dont les superficies varient entre 14,96 m<sup>2</sup> minimum et 19,56 m<sup>2</sup> maximum. Chacune de celles-ci est pourvue d'une salle-de-bain et d'un WC en vue du confort des occupants. En outre, la superficie des chambres permet d'y placer un bureau; ce qui donne la possibilité aux occupants de faire du télétravail en cas de besoin;
- Néanmoins, les aménagements de la chambre 6 présentent moins de qualités spatiales au regard de l'ensemble du projet. Il y a lieu d'améliorer ces qualités en revoyant l'emplacement des modules sanitaires afin d'apporter une lecture spatiale plus généreuse à la chambre ;
- Par ailleurs, outre ces espaces à usages privés, l'intégralité du dernier étage est affectée en espaces communs : un espace de vie comportant salon, salle à manger et cuisine de 55 m<sup>2</sup> est prévu ainsi qu'une terrasse extérieure de 14 m<sup>2</sup>. Un espace de buanderie est prévu au sous-sol;
- Le local pour vélos sis au rez-de-chaussée et tel que prévu dans le permis n°16-45177-2020 est maintenu et des crochets permettant un support mural seront également fixés dans le hall d'entrée;
- Il résulte de ce qui précède que les aménagements projetés favorisent les échanges entre les futurs occupants et permettent à ceux-ci de bénéficier d'un bel espace extérieur tout en disposant de toutes les commodités nécessaires et d'espaces à usage exclusif confortables;
- En outre, les enseignements de la crise sanitaire sur le plan urbanistique ont été intégralement pris en compte (cf. espace extérieur et possibilité de télétravailler);
- Enfin, pour ce qui concerne la densité, il convient de constater que le projet prévoit uniquement une chambre supplémentaire par rapport au nombre de chambres autorisé dans le permis d'urbanisme du 13 octobre 2020;
- Aussi, il s'agit d'une augmentation tout à fait marginale qui donc pas de nature à avoir une incidence quelconque;
- Le projet respecte largement les normes minimales d'habitabilité prévues par le Règlement régional d'urbanisme de sorte qu'il n'implique aucune dérogation;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet rencontre les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS en ce que la superficie de logement est conservée;
  - Le projet répond au besoin actuel d'une manière d'habiter plus sociale;
  - Le projet ne compromet pas la restitution des 2 logements, voire la transformation des étages en logement unifamilial;

Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:

- 1° les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-45177-2020 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les tenter sont épuisés;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

Que le projet ne modifie pas la teneur des transformations et extensions telles qu'autorisées par le permis initial, et qu'il s'inscrit dans le respect de la typologie de la maison et des constructions environnantes et améliore les qualités d'habitabilité de l'immeuble avant;

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

- Améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre 6 en revoyant l'emplacement des modules sanitaires afin d'apporter une lecture spatiale plus généreuse à la chambre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti en réponse à une qualité de logements à développer ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux de l'immeuble seront davantage conservés;

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;

**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 16/03/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46182-2021 - Enquête n° 040/2022**

**Demandeur : Monsieur Luc Vandenberg**

**Situation : Rue Victor Allard 56**

**Objet : transformer et étendre un immeuble de 4 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46182-2021 introduite, en date du 19/11/2021, par Monsieur Luc Vandenberg;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble de 4 logements sur le bien sis rue Victor Allard, 56;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non respect de l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - non respect de l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Voisins au n° 55 rue Victor Allard faisant face au projet :*
  - *il est question de rehausser la construction d'un niveau. Ils perdront énormément de luminosité chez eux;*
  - *ce rehaussement aurait un impact négatif sur la valeur de leur appartement et sur le son côté très agréable à vivre car très lumineux;*
- *Voisine au n° 50 rue Victor Allard à l'angle de l'ilot :*
  - *Demande d'élagage ou d'abattage de plusieurs arbres privant certains logements de lumière naturelle;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/11/2021 : dépôt de la demande;

24/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/01/2022: réception des compléments;

19/01/2022 +1j (07/03/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

10/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

14/02/2022 au 28/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 10/02/2022;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de 4 logements sur lequel porte la demande est implanté à l'alignement et en ordre fermé, le long de la rue Victor Allard, non loin du croisement formé avec la rue Victor Gambier et la rue De Broyer, situées à l'Est;

- L'immeuble se situe au sein d'un quartier résidentiel dans une rue calme, à proximité de transports en commun ainsi que de petits commerces;
- L'immeuble présente une volumétrie sobre et épurée composée d'un volume principal R+3 couvert par une toiture plate. Une extension s'inscrit en mitoyenneté de gauche, et sur toute la hauteur de l'immeuble, réservant une zone non-bâtie sur la droite en façade arrière. Cette extension referme l'angle du bâti de cet îlot, formé par les immeubles n°50, 52 et 54;
- Un petit jardin paysager se développe au Sud;
- Le bâtiment dans son contexte propre est implanté dans la pointe d'un îlot (angle aigu) et profite d'une orientation Nord-Ouest à l'avant et Sud-Est du côté jardin. Cependant, l'immeuble concerné ne jouit pas d'une exposition optimum vu les volumes imposants situés à l'Est de la parcelle en question;
- La façade de l'immeuble est composée d'un parement en briques avec une composition d'éléments en relief marquant les étages. L'entrée est inscrite en creux par rapport à l'alignement. Les châssis ont été remplacés par des menuiseries en PVC de teinte blanche;
- L'immeuble est composé de 4 appartements, dont trois simplex et un souplex. Les deux premiers niveaux sont en connexion directe avec le jardin;

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

- Le bien étant déjà subdivisé en quatre unités de logements, le projet vise à rénover les trois appartements au R+1, R+2 et R+3 et prévoit l'extension du logement au rez-de-chaussée en souplex avec le rez-de-jardin;
- Afin d'optimiser l'organisation spatiale de chaque appartement, la façade arrière est redéfinie dans sa globalité, avec la création de terrasses;
- La façade avant fait également l'objet d'une intervention afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment;

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

- Actuellement, le rez-de-jardin ne dispose pas d'une hauteur sous-plafond suffisante pour accueillir des espaces de vie. Il est donc prévu de rempiéter sous le mur de la façade avant, sous le mur mitoyen droit ainsi que sous une petite partie du mur mitoyen gauche afin d'obtenir 2,50 m sous plafond partout à ce niveau. Un appartement disposant d'un accès direct vers le jardin depuis son logement représente un confort considérable pour une habitation citadine;
- Afin de répondre au mieux aux exigences actuelles en termes de rénovation, le projet prévoit d'améliorer au maximum les performances énergétiques du bâtiment existant. Dans ce sens, le bâtiment sera ré-isolé dans sa globalité : toiture, sol, murs mitoyens, façade arrière ainsi que la façade avant. En effet, cette dernière est entièrement rénovée dans le but principal d'éviter les pertes énergétiques. Les lignes directrices de cette façade sont toutefois préservées;
- En ce qui concerne la façade arrière principalement vitrée, elle profite de différentes ombres projetées dont celle du cadre formé par les murs mitoyens et de la toiture débordante ainsi que celles des terrasses disposées à chaque étage. Ces éléments permettent de lutter en partie contre le risque de surchauffe dans les espaces de vie. Parallèlement à cette intervention, d'autres systèmes seront mis en place afin de préserver une température stable au sein du logement;
- Les appartements étant doublement orientés il est opté de les rendre traversants afin d'apporter un maximum de lumière naturelle au sein de chaque unité. Cependant la façade arrière étant totalement vitrée les habitants pourraient manquer de privacité et souffrir de vis-à-vis gênant. Comme une seconde peau, les terrasses représentent également une barrière visuelle. Ces espaces extérieurs n'offrent donc pas seulement une extension à chaque appartement mais évitent aussi la surchauffe et les regards indésirables dans une situation de promiscuité telle que celle de cet angle d'îlot;
- Afin de répondre au mieux aux contraintes existantes qu'impose le site, chaque appartement a été pensé de la manière suivante :
  - Chaque unité est prévue sur plan traversant ce qui permettra aux futurs habitants de profiter d'un maximum de lumière naturelle. En effet, les façades ont été composées en respectant la réglementation du RRU concernant le pourcentage minimum de surface éclairante obligatoire dans les locaux considérés comme habitables;
  - Un bloc technique placé dans la longueur de l'appartement structure l'espace et sépare les zones de vie des zones de nuit. Cet élément de mobilier prend la fonction de WC + rangement ou de salle de douche + rangement ou simplement de rangement uniquement;
  - Le séjour très lumineux offre une vue vers le jardin et l'intérieur d'îlot. Grâce à ses grandes baies vitrées en façade arrière, l'espace de vie s'étend vers l'extérieur sur une terrasse dimensionnée afin de pouvoir recevoir une tablée de 6 personnes et des bacs à plantes afin de faire pousser de la

végétation. Il est aujourd'hui indispensable de bénéficier d'un espace extérieur pour chaque unité de logement surtout après les confinements auxquels nous avons dû faire face en raison de la pandémie;

- Les unités de logement projetées sont confortables et fonctionnelles. Une partie du mobilier est intégré et permet également au futur occupant d'arriver avec le mobilier dont il dispose s'il le souhaite. D'autre part, Bruxelles étant une ville multiculturelle où énormément de jeunes habitants viennent débiter leur carrière, il est très appréciable que le logement soit en partie meublé;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la répartition des 4 logements et en améliore les qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble existant, il n'y a pas de rehausse prévue;
  - le projet propose une relecture plus structurée de la façade arrière en proposant notamment la création de vastes terrasses;
  - celles-ci pourraient présenter un effet invasif envers l'intérieur de l'îlot, mais altèreraient les qualités d'habitabilité des logements de l'immeuble par un effet d'ombre, et nécessiteraient d'être contenues entre les murs œillères;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le jardin sera accessible par les espaces de vie du logement inférieur. Vu les spécificités des lieux et l'étroitesse de l'îlot, il s'indique néanmoins de réduire de manière significative l'emprise de l'escalier menant au jardin (profondeur et largeur) de sorte à favoriser les aménagements paysagers de cet espace enclavé ;
  - le projet conserve les aménagements paysagers du jardin, lesquels sera réservé à l'usage du logement inférieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif pour véhicule;
  - le réaménagement des caves en souplex pour le premier logement entrave le développement d'emplacements pour vélos, ce qui est regrettable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées, et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
  - le projet prévoit la transformation et l'isolation de la façade principale;
  - cette intervention s'inscrit dans les objectifs de développement durable, rendant cette façade et l'immeuble plus performants en ce qui concerne les dépenses énergétiques;
  - toutefois, les options présentées modifient considérablement la typologie de cette façade de maçonnerie, et qui s'intègre dans son contexte urbanistique actuel;
  - il y a lieu de souligner que le projet apporte une réponse contemporaine, esthétique, réfléchie et durable en matière de réinterprétation de cette façade située stratégiquement à l'amorce du carrefour ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Les limites d'implantation du projet ont été définies de sorte que le volume du bâtiment projeté ne soit pas plus imposant que le volume existant. Pour le voisin du n°54 la situation demeure inchangée. L'alignement des deux murs mitoyens est basée sur la longueur du mur mitoyen avec le n°54 afin de créer un encadrement pour la façade arrière de l'immeuble du n°56 (le mur mitoyen avec le n°58 a été très légèrement allongé de 60cm). Cet encadrement a été conçu afin d'éviter une surchauffe importante au sein des unités de logement (point développé au paragraphe précédent);
  - Les terrasses ont, elles, été dimensionnées en fonction de la profondeur de l'immeuble voisin situé au n°58. En terme d'ensoleillement, la parcelle du n°58 n'est pas impactée car comme auparavant, elle profite des rayons du soleil pendant une grande partie de la journée;
  - Un pare-vue est également prévu sur le côté Ouest de la terrasse afin d'éviter les vues obliques. Ce dispositif, non pérenne, démontre l'importance du développement des terrasses qui devraient être limitées, en profondeur, à celle des murs œillères;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Cette dérogation est liée à la dérogation en matière de profondeur et peut s'envisager dans un but de requalification volumétrique de la façade arrière;

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

- réduire la profondeur des terrasses à celle des murs œillères en mitoyenneté de gauche, quitte à les prévoir en oblique jusqu'à la profondeur prévue au centre de la façade ;
- réduire de manière significative l'emprise de l'escalier menant au jardin (profondeur et largeur) de sorte à favoriser les aménagements paysagers de cet espace enclavé ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations et extensions peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les aspects patrimoniaux de l'immeuble seront davantage conservés;

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;

**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 16/03/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45773-2021 - Enquête n° 037/22 - Article 177**

**Demandeur : Commune d'Uccle c/o Monsieur Fabien Chanteux**

**Situation : Rue Victor Gambier, Avenue de la Princesse Paola et Rue de Stalle**

**Objet : Restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse raspail : restaurer à l'identique le mur périphérique, le belvédère, la glacière, la pièce d'eau, l'évocation des boucles de promenades pittoresques, créer des clairières et mettre en lumière des perspectives scénographiques, abattre 27 arbres et en replanter 44**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45773-2021 introduite auprès du Fonctionnaire Délégué, en date du 18/01/2021, par la Commune d'Uccle c/o Monsieur Fabien Chanteux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse raspail : restaurer à l'identique le mur périphérique, le belvédère, la glacière, la pièce d'eau, l'évocation des boucles de promenades pittoresques, créer des clairières et mettre en lumière des perspectives scénographiques, abattre 27 arbres et en replanter 44 sur le bien sis Rue Victor Gambier, Avenue de la Princesse Paola et Rue de Stalle;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de parcs, zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 24 QUARTIER DE LA MONTAGNE (A.R. 23/04/1958) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts;

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 des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 février 1995);
- application de l'article 237§1<sup>er</sup> du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2022 au 28/02/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *observations :*

- *encouragement à restaurer ce lieu historique;*

○ *suggestions :*

- *laisser latitude aux services archéologiques de la Région bruxelloise pour effectuer tous les sondages et fouilles nécessaires pour une meilleure connaissance du site, plus ancien que pensé;*
- *préserver au maximum les matériaux originaux;*
- *préserver au niveau des bâtiments existants la structure des façades;*
- *restitution au maximum des pavages;*

- pose de panneaux didactiques;
- construire un toit pour la maison Gambier avec pose de tables et chaises pour organiser des activités;
- plus d'efforts au niveau de la biodiversité, avec plantation d'arbres, ruches et hôtels à insectes, protection des chauves-souris et grenouilles;
- meilleure gestion des étangs urbains;
- pose de sculptures et/ou œuvres d'art, afin de rappeler l'histoire du site;
- meilleure protection contre le bruit, avec végétalisation pour effet tampon par rapport à la rue de Stalle;
- pose de canisite pour les chiens;
- pose d'un compost collectif;
- réduire l'éclairage;
- respecter les zones occupées par les renards suivant l'ordonnance Nature RBC;
- meilleure gestion des plantes invasives;
- gestion stricte des déchets;
- réclamations :
  - la largeur des chemins est trop importants et représente une surface nette perdue pour la biodiversité;
  - chemins en dur, provoquent des changements irréversibles pour la faune et la flore;
  - trop d'abattage d'arbres;
  - la constitution de clairière suite à l'abattage des arbres induit une pollution lumineuse pour les insectes entre-autre;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 220 jours;

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

18/01/2021 : dépôt de la demande auprès du Fonctionnaire Délégué;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle, de la CRMS et de BM;

14/02/2022 au 28/02/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité a été sollicité et émis le 27/07/2021 :

*Considérant que le projet consiste en la restauration du jardin historique de l'ancienne bâtisse Raspail; Considérant que le matériau retenu pour les chemins est le KoMex; que les mesures effectuées par le Centre de Recherches Routières sur ce type de revêtement ont donné des résultats très variables en termes de confort (planéité) pour les piétons (entre 5,94/10 et 9,11/10); qu'outre le facteur de l'âge du revêtement, ces écarts sont également liés à la qualité de la mise en œuvre et au niveau d'entretien, auxquels il convient d'accorder un soin particulier; Considérant que le projet prévoit le placement de bancs; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique; que ces points de repos doivent être accessibles et CONTACT Direction Gestion et Inspection Vinciane LERATE Ingénieur Directeur ai. T +32 (0)2 204 19 67 vlerate@sprb.brussels Bruxelles Urbanisme et Patrimoine Direction de l'Urbanisme Mont des Arts 10-13 1000 Bruxelles NOTRE RÉF. BM/DGI/GA26-1503 VOTRE RÉF. 16/PFU/1772820 Gestionnaire : Sabeha Zerouali CONCERNE ANNEXES BRUXELLES 2 répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs); Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale; Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 (TROTTOR EN SAILLIE OU AU DROIT DES ENTREES CARROSSABLES : [http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU\\_Titre\\_7\\_FR.pdf](http://urbanisme.irisnet.be/pdf/RRU_Titre_7_FR.pdf) ); Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec les services de Bruxelles Mobilité; Bruxelles Mobilité émet un avis favorable sur ce projet aux conditions suivantes : - veiller à la qualité de la mise en œuvre du revêtement KoMex et prévoir un entretien régulier; - respecter les recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne concernant les bancs (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs);*

- l'avis de la CRMS a été sollicité et émis le 02/09/2021 :

*Historique du bien :*

*Le parc Raspail est situé entre la rue de Stalle et la rue Victor Gambier à Uccle à l'endroit dit du «Stuyvenbergen», à Stalle, dont il prit parfois le nom à l'époque. Il s'agit d'une propriété de +/- 63 ares qui faisait partie à l'origine d'une exploitation agricole. Cette dernière s'étendait entre l'Ukkelbeek, la Bruyère de Stalle (Stalleheyde) et les terres du Hof ten Hecke (au-delà de l'actuelle chaussée d'Alseberg) et était constituée d'une grande demeure, une petite ferme, un bois et des terres aux alentours appartenant probablement au Chapitre de Cambrai jusqu'à la confiscation des biens du clergé. Dès le milieu du XVIIIème siècle, une série de propriétaires se succèdent avant que le bien ne soit racheté au XIXème siècle par Antoine-Théodore Gambier qui loua son bien à François-Vincent Raspail (chimiste et homme politique français, 1794-1878). Depuis le séjour à Stalle de cet hôte célèbre, la propriété du « Stuyvenbergen » fut plus connue sous le nom de «Maison Raspail». Elle fut transformée par la suite en home pour enfants handicapés avant qu'elle ne soit vendue à l'État en 1966 et la maison Raspail fut démolie en 1972. La propriété a été convertie en parc à partir de 1981.*

La demande :

La présente demande de permis unique a été suivie en amont par la DPC et la CRMS qui ont participé à plusieurs réunions et visites préalables. L'avant-projet a par ailleurs fait l'objet d'un avis préalable, émis par la CRMS en sa séance du 20/02/2019. Dans cet avis la CRMS encourageait le projet tout en formulant une série de remarques et de recommandations.

Les principaux objectifs du projet sont :

- demeurer un jardin de proximité pour les habitants,
- mieux faire comprendre l'intérêt patrimonial du site,
- garder un esprit contemporain dans l'aménagement, - maintenir les bâtiments et les fabriques existants,
- rendre à l'espace son sens de jardin, - faire adopter par l'usager une attitude respectueuse des lieux.

Sur base des orientations dégagées lors des études et des consultations préalables, la présente demande vise plus concrètement à :

- conserver l'aspect de jardin clos, en limitant la multiplication des activités et la largeur des cheminements;
- abattre les arbres dangereux suivant la note phytosanitaire;
- dans la mesure du possible mettre en valeur le mieux l'époque de référence choisie (époque Gambier);
- créer de clairières de façon à favoriser le développement des strates végétales inférieures et à ouvrir des axes de vues dans le parc; - créer des axes de vues dans un rappel du style paysager du jardin pittoresque. Ces axes de vues sont créés vers les espaces naturels principaux et vers les différentes fabriques présentes dans le parc,
- recréer des boucles de cheminements qui respectent et mettent en valeur le patrimoine du site,
- mise en valeur du patrimoine végétal;
- mise en valeur du patrimoine architectural: évocation de la maison Raspail et de son entrée cochère, restauration de la grotte et la fabrique incluant le belvédère tout en les sécurisant; restauration du mur périphérique côté rue Gambier et mis en défens de la partie basse (Rue de Stalle) de l'espace public par le placement de clôtures de type « grilles » en métal. Les entrées sont traitées via des grilles à doubles venteaux.

En outre, la zone de parking située en bordure du parc, à hauteur de l'entrée principale (en dehors du périmètre de classement), serait entièrement réaménagée en une zone d'accueil équipée entre autre d'une plaine de jeux, d'un bassin de récupération d'eau, etc

AVIS CRMS :

La CRMS se réjouit du projet qui permettra de mettre en valeur le parc Raspail. Sa restauration et son ouverture au public vont permettre de redonner vie au quartier et mieux intégrer le parc dans son environnement. Hormis quelques aspects, la CRMS souscrit à la demande qui répond généralement aux remarques formulées préalablement. De manière générale, la CRMS constate cependant qu'un nombre d'aspect du projet sont trop peu détaillés et doivent encore faire l'objet de documents plus précis. Il s'agit notamment des interventions liées à l'évocation de la maison Raspail et à la restauration du mur périphérique du mur (cf. infra) ainsi que de l'aménagement de la zone d'entrée (appelée zone du « parking de l'avenue Joseph Jongen »). Outre le fait que le projet pour cette dernière zone est peu renseigné, la CRMS demande par ailleurs de revoir son aménagement selon les recommandations formulées ci-après. Enfin, la CRMS formule une série de conditions d'ordre plus technique sur certains points. Concrètement, la CRMS émet un avis favorable sur la demande sous les conditions suivantes :

Avis sur le parc classé :

Éléments construits :

- évocation de l'ancienne maison Raspail : Le projet prévoit d'évoquer l'emprise de l'ancienne porte cochère au moyen d'une structure en acier type CorTen, supporté par les pilastres restaurés, sur laquelle des plantes grimpantes pourront se développer. Le mur de droite se prolongera par la même structure pour conserver une hauteur de mur constante. Les soubassements en pierre bleue sont restaurés et les pièces intérieures sont évoquées via des tapis végétaux, minéraux ou aquatiques.

Si la CRMS approuve le principe de cette intervention, qui cadre bien avec la volonté d'une évocation de la période de référence tout en utilisant à bon escient les reliquats des éléments historiques, elle demande cependant:

. de fournir des documents précis et détaillés (élévations, coupes, détails des raccords, etc.) de l'intervention;

. de ne pas utiliser de l'acier CorTen pour la nouvelle structure, mais de proposer un matériau plus adéquat et plus sobre. En ce qui concerne les essences des plantes grimpantes qui couvriront cette structure, la CRMS suggère d'opter pour le rosa Blush Noisette, plutôt que pour le rosier New Dawn, qui présente des caractéristiques similaires tout en ayant un rendu plus naturel dans sa floraison.

- restauration du mur : Pour ce point aussi il y a lieu de fournir des plans et des coupes précis de la situation existante et projetée ainsi que des détails et des précisions sur la mise en œuvre. La CRMS demande que la lecture du mur soit la plus 'fluide' possible, se rapprochant de la notion de ruine (éviter de donner un aspect trop rectiligne à la tête de mur). Tant pour le mur périphérique que pour le mur de l'ancienne demeure une proposition détaillée pour traiter et mettre en œuvre la tête de mur doit être soumise (le premier en privilégiant une tête de mur en pierre bleue ou en briques inclinées permettant un écoulement naturel des eaux et pour le second une solution discrète telles que celles mises en œuvre pour les vestiges archéologiques),

Enfin, la CRMS n'est pas favorable à la proposition d'enduire le mur périphérique et elle préconise de maintenir la brique apparente. Il y a par ailleurs lieu d'assurer un entretien régulier du mur, notamment pour éviter que les maçonneries anciennes soient envahies et abîmées par le lierre.

- restauration du bassin, la grotte, le belvédère ainsi que la glacière : La CRMS encourage la restauration des fabriques dans les règles de l'art. Elle signale que toutes les mesures particulières nécessaires à la préservation de ces éléments doivent être prise durant le chantier. Des précisions quant à la fermeture souhaitée de la glacière (grille) et des plans de détail doivent encore être fournis.

La Commission propose par ailleurs de diversifier la palette végétale de la zone autour du bassin en y mêlant aux aulnes des résineux d'intérêt patrimonial tel le metasequoia glyptostroboides ainsi que le taxodium distichum.

Clairières :

La CRMS approuve la création de clairières. Elle soutient également l'aménagement d'une « prairie fleurie » mais demande de : - déplacer la « prairie fleurie vers une zone jouxtant le verger pour éviter le piétinement des plantes notamment en période de récolte des fruits. Sous les arbres fruitiers, il convient de prévoir un engazonnement classique traité en prairie de fauche (fauchage tardif). - prévoir l'entretien et le suivi qu'une telle « prairie fleurie » nécessite (préparation du sol et encensement durant la saison adéquate, suivi du développement des essences et sélection avec retrait des adventices, fauchage en octobre la première année puis environ deux fois par an en éliminant les fleurs fanées).

#### Zone écologique :

Le jardin dispose d'une zone particulièrement intéressante au niveau diversité écologie qui a été mise en évidence durant la phase d'études. Située dans le prolongement de la première clairière et vers le nordouest du bassin, on propose de ceinturer cette zone par une clôture basse en châtaignier et de la gérer en gestion différenciée. La CRMS souligne que le traitement paysager du site doit davantage s'inscrire dans la typologie de grand jardin aménagé et déconseille de ce fait de manière générale le cloisonnement des zones particulières. Si par mesure de préservation, certaines zones doivent quand-même être protégées, l'utilisation de clôtures type « clôture châtaignier » peut être admis pour autant qu'on opte pour des clôtures le plus bas possible et avec la plus grande interdistance possible.

#### Chemins :

La CRMS approuve les options pour les chemins tels le retour au boucles pittoresques. Elle émet cependant de réserves sur certains choix de matériaux, notamment les copeaux de bois (prévus pour les chemins secondaires) qu'elle demande de remplacer par un matériau plus qualitatif et durable tout en maintenant les caractéristiques de drainage et d'aspect naturel (par ex. un mélange de terre et pierre de lave). Les bordures en acier CorTen (prévus pour l'ensemble des chemins) ne sont pas autorisés et doivent être supprimés du projet ou, si le placement de bordures s'avérait nécessaire, être réalisé dans un matériau plus adéquat (décision à prendre en fonction du matériau de revêtement). En ce qui concerne les escaliers, la CRMS préconise de réaliser les girons en pavés, plutôt qu'en Komex.

#### Plantations

- il y a lieu de proposer un aménagement plus précis tant dans le tracés des massifs (alternance minéral, végétal, aquatique à préciser) que dans le choix de la palette végétale pour la zone d'accueil et la délimitation visuelle des anciens murs,

- la CRMS recommande de prévoir la plantation d'un hêtre à feuilles laciniées au sein du site en vue de réimplanter des essences qui entraient dans la composition de base des arbres de position du site,

#### Mobilier

- prévoir un mobilier en adéquation avec le site et notamment une cohérence de coloris (identique entre le mobilier et les grilles – par ex. noir),

- la CRMS décourage la mise en place de banc de type 'galet' en raison de la difficulté d'entretien de ce type de mobilier qui risque de mal vieillir.

#### Avis sur la zone hors périmètre classé :

Si la CRMS encourage l'aménagement de cette zone en une zone d'accueil qui permettra une transition adéquate et conviviale entre le quartier et le parc, elle estime que son aménagement doit, d'une part, être détaillé et, d'autre part, être le plus sobre et fluide possible. Dans ce cadre, elle s'interroge sur l'aménagement d'une plaine de jeu 'classique' (zone clôturée avec dispositifs de jeu typique ?). Elle demande de ne pas créer de zone monofonctionnelle et préconise de se limiter à un aménagement moins formel et de plutôt envisager cet espace comme un espace ludique sans clôtures, ni revêtements spécifiques ou engins de coloris et de matériaux contrastés.

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- le périmètre de l'intervention est délimité par la rue Victor Gambier et la rue de Stalle; et s'étend sur le versant nord de la vallée de l'Ukkelbeek;
- à l'origine le parc Raspail faisait partie d'une exploitation agricole de ± 63 ha; il était constitué d'une grande demeure, d'une petite ferme, et d'un bois; la maison Raspail a été démolie en 1972; et la propriété a été convertie en parc à partir de 1981;
- le parc Raspail a connu différentes modifications au gré des divers propriétaires privés qui s'y sont succédé jusqu'en 1966, en 1979, le parc est repris en espace vert au plan de secteur et devient la propriété de la Régie des bâtiments;
- il ne reste de l'ancienne propriété ayant appartenu à François-Vincent Raspail qu'une glacière en pierre de sable, une partie du mur d'enceinte périphérique en briques et un bassin d'eau;
- actuellement l'entrée a un aspect délabré, et se trouve entre 2 pans de murs avec soubassements en pierre naturelle, l'un est relativement en bon état et que l'autre est en ruine, il est possible d'observer une plaine de jeu pour petits enfants sur la droite de l'entrée;
- le parc Raspail se présente actuellement comme un jardin en sous-bois, sombre et humide ou la végétation se développe de manière anarchique;
- la topographie actuelle présente un relief prononcé alternant plateaux et talus abrupts marqués par une végétation riche en partie basse, principalement colonisatrice, et en régénération spontanée en partie haute;
- l'étude phytosanitaire fait apparaître que le parc connaît une diminution lente mais certaine de ses qualités écologiques et un appauvrissement des sols et des plantes héliophiles à cause d'une canopée dense et spontanée; certains arbres sont en mauvais état et d'autres sont morts;
- le parc comporte un bassin d'eau; ce bassin est longé à l'ouest par une « grotte » en pierre de sable en bon état de conservation, cette fabrique surplombe la mare et profite de la topographie pentue du parc;
- la grotte s'étire selon une courbe en demi-lune semi-enterrée, elle est composée de 4 niches et d'un pinacle axial qui centre la composition, les niches communiquent entre elles et desservent un petit couloir voûté en brique, ce couloir a une basse hauteur sous plafond;



- on distingue actuellement dans le parc deux cheminements principaux : l'un fait le tour du plan d'eau en passant par le bas de la glacière; l'autre passe derrière « l'esplanade » puis au niveau du « belvédère » pour finir au niveau de l'entrée principale;
- L'entrée principale du Parc s'ouvre actuellement sur le carrefour de la rue Joseph Jongen. Cette entrée, vestige de l'ancienne habitation, se situait autrefois dans une rue prolongeant la rue Victor Gambier;
- La zone limitrophe du jardin côté rue de Stalle et dans le carrefour a récemment fait l'objet de travaux importants par la société Vivaqua pour la création d'un collecteur-réservoir dans la vallée de l'Ukkelbeek;
- En parallèle, la Commune d'Uccle, étudie actuellement la possibilité de réaménager le carrefour afin de mieux mettre en valeur l'entrée du site, de réorganiser les circulations et les aménagements de l'espace public;
- Cette réflexion doit encore faire l'objet de diverses études approfondies, d'approbations et de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme spécifique;

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

- Le programme vise à :
  - restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse Raspail,
  - restaurer à l'identique le mur périphérique, le belvédère, la glacière, la pièce d'eau, l'évocation des boucles de promenades pittoresques,
  - créer des clairières et mettre en lumière des perspectives scénographiques, abattre 27 arbres et en replanter 44;

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

- Suite à une étude réalisée en 2009, le projet a pour base de réflexion les objectifs suivants :
  - Maintenir un jardin de proximité pour les habitants;
  - Valoriser le patrimoine du site;
  - Garder un esprit contemporain dans l'aménagement;
  - Maintenir les bâtiments et les fabriques existants;
  - Rendre à l'espace le sens de jardin;
  - Inciter l'utilisateur à une attitude respectueuse des lieux;
- En ce qui concerne les cheminements :
  - Bien que les tracés initiaux soient difficiles à restituer, l'étude historique des documents graphique et de la situation actuelle, permet de retrouver au moins 3 cheminements originels et ainsi les prolonger par des boucles pittoresques afin de mettre en valeur et épouser au mieux le patrimoine présent sur le site et ce, sans le dénaturer;
  - Afin de conserver l'identité de jardin, l'entrée de l'ancienne demeure est considérée comme accès principal et seuls deux accès secondaires sont maintenus pour connecter la rue Victor Gambier et la rue de Stalle;
  - Bien que la traversée du site reste impraticable pour les PMR, l'accueil via les 3 entrées du site sera aménagé afin de leur permettre d'accéder aux différentes zones aménagées;
  - Suivant les analyses historiques, il est démontré que les escaliers actuels ne datent pas de l'époque de référence des Gambier (1870) mais ont été réalisés récemment avec du bois, de la dolomie et de l'empierrement;
  - Cependant, l'expertise in situ a révélé les ruines d'un ancien escalier en petits moellons, avec fondations en briques, à proximité de la bâtisse;
  - Ces moellons sont récupérés et après taille, seront repositionnés afin de créer les contremarches des 3 escaliers;
  - La présente demande vise à conserver l'aspect de jardin clos, en limitant la multiplication des activités et la largeur des cheminements, il aussi est prévu de recréer des boucles de cheminements;
  - Une étude de sondages du sol a été réalisée, et fait apparaître que les chemins actuels soit calqués sur les boucles historiques;
  - Le projet prévoit de nouveaux revêtement pour les cheminements et les escaliers, le Komex est prévu pour les escaliers et les cheminements principaux et des copeaux de bois pour les chemins secondaires;

- En ce qui concerne les clairières :
  - La strate arborée est, quant à elle, également difficilement identifiable par rapport aux sources historiques mais la demande prévoit la mise en place d'une scénographie avec restitution et/ou création de mise en place de clairières;
  - Cette mise en place de 6 zones de clairières permet d'offrir à nouveau des points de vue afin de mettre en scène les éléments remarquables du jardin pittoresque;
  - Une étude dressant l'état phytosanitaire de la végétation a été jointe au dossier de demande de permis, des interventions sanitaires au niveau de la végétation sont prévues, il est prévu d'abattre les arbres dangereux, de créer des clairières de façon à favoriser le développement des strates végétales inférieures et à ouvrir des axes de vues dans le parc;
  - La création de ces zones d'ouvertures dans le projet est fondée sur les photos aériennes historiques, qui se réfèrent aux masses structurant le jardin de 1870 (relief, arbres et fabriques), ainsi le projet propose des vues pittoresques stratégiques depuis l'étang, vers la glacière et vers les grands hêtres, le platane et tous les arbres remarquables;
  - La restauration de la clairière centrale (étang), est conditionnée par les plantations de grands arbres comme le pin, les hêtres, le platane, et l'implantation du point d'eau au centre de la boucle de promenade;
- En ce qui concerne la strate arborée :
  - En raison du manque d'entretien et depuis de nombreuses années, les préconisations pour les arbres sont soit une taille douce, soit un suivi, soit un abattage en fonction de leur état sanitaire et du danger potentiel qu'ils représentent;
  - 3 espaces ont été repérés en fonction de leur potentialité propre;
  - Le projet de restauration du parc propose plusieurs interventions sanitaires raisonnées; 27 arbres sont proposés à l'abattage, ces abattages sont motivés par la volonté de redynamiser la biodiversité du site;
  - Parmi ces arbres, 6 présentent un mauvais état sanitaire et/ou mort, 2 ont déjà été abattus lors de travaux de Vivaqua, 19 arbres sont proposés à l'abattage, ces derniers sont répartis principalement sur la partie centrale (pièce d'eau) et du côté des anciennes serres à l'est du site;
  - Pour les zones en massif constituées principalement d'érables issus de régénération spontanée et envahis par le lierre il est prévu d'évacuer les arbres morts sur pied ou tombés;
  - La demande de permis vise à démolir les ruines situées dans l'ancien emplacement de la serre en vue de leur mauvais état et la dangerosité des édifices, le diagnostic a révélé un faible degré d'authenticité, il est prévu de retravailler l'ambiance végétale en évoquant le rôle du verger;
  - Le projet prévoit la délimitation et la préservation d'une partie « forestière » du parc bénéficiant d'une strate herbacée intéressante, il est prévu que cette zone passive soit ceinturée par une clôture basse en châtaigner dans le but de favoriser la biodiversité;
- En ce qui concerne les Zone d'accueil, Murs périphériques et mur de l'ancienne demeure de la maison « Raspail » présentes sur le site :
  - La fin du XIXe siècle, c'est-à-dire l'époque « Gambier », est choisie comme moment de référence dans l'histoire du site; ce choix est notamment justifié par la présence du hêtre de 1876 et le platane positionné sur la « presque île »;
  - Le projet prévoit la conservation, la restauration et l'évocation de différents éléments de l'ancienne bâtisse; pour ce faire il est prévu la restauration et la mise en valeur du dernier élément de mur de la maison encore debout, la conservation des soubassements en pierre naturelle du mur et leur mise en valeur ainsi que le déblayement des terres à l'arrière;
  - Le projet propose de repositionner l'emprise de l'ancienne porte cochère qui séparait le bâti en deux et évoquée au moyen d'une arche en acier type CorTen supporté par les pilastres restaurés où des plantes grimpantes pourront se développer, de prolonger le mur de droite par la même structure en acier type CorTen dans le but de conserver une hauteur de mur constante;
  - Le projet prévoit de réaliser le mur et les pilastres dans la continuité de la restauration des murs périphériques en briques, les fenêtres de l'ancienne bâtisse seront évoquées par des créneaux;

- Il est prévu la restauration du mur périphérique côté rue Gambier et la mise en défens de la partie basse (Rue de Stalle) de l'espace public par le placement d'une clôture de type « grilles » en métal, le projet prévoit l'emploi d'enduit pour recouvrir le mur périphérique et de traiter les entrées via des grilles à doubles vantaux;
- Le projet prévoit la création d'une nouvelle entrée à hauteur du Ginkgo biloba classé côté rue de Stalle;
- La présente demande prévoit la mise en valeur du patrimoine architectural à travers l'évocation de la maison Raspail et de son entrée cochère, pour ce faire il est prévu une zone « Domus » limitée par une haie taillée de taxus évoquant les anciens murs et d'une zone « Hortus » composée de plantations horticoles fleuries type Hydrangea, Rudbeckia, Cornus, Spirea, Ribes;
- Le projet prévoit d'évoquer les pièces intérieures de l'ancienne maison via des tapis végétaux, minéraux ou aquatiques;
- En ce qui concerne la Fabrique, le bassin et la gestion de l'eau sur le site :
  - Le projet prévoit la restauration de la fabrique située près du bassin d'eau par un nettoyage léger ainsi que le jointoiment pour fixer les éléments désolidarisés;
  - Retrouver le niveau d'eau historique en équilibre avec la fabrique et prévoir un abaissement en hiver avec l'installation d'un moine à l'exutoire pour éviter l'altération par le gel dans les fabriques;
  - L'alimentation de l'étang sera favorisée par un système de drainage sous les cheminements en raccord avec le réseau public depuis le haut du parc (rue Gambier);
  - La demande de permis prévoit de réparer les berges du bassin en conservant les couronnements en pierres brutes, le mur de briques actuel est reconstitué sur son épaisseur originale, les briques actuelles ont un format différent des briques du mur et sont de meilleure qualité, une brique de terre cuite de format identique (190/90/55) sera utilisée sans mortier à sec et ceci dans le but d'éviter les pressions hydrauliques préjudiciables à l'arrière;
  - Une fondation est prévue afin de maintenir le niveau du couronnement. Le fond de l'étang reste naturel pour assurer la communication hydraulique avec la nappe.
  - Il est prévu le curage et le traitement des berges en pente douce pour permettre l'accessibilité de la faune;
- En ce qui concerne le mobilier et la signalétique :
  - Le projet vise, la création d'une charte de mobilier qui garantit l'unité du site classé, et ce en matériaux bois et métal;
  - Le projet prévoit d'aménager des bancs de type contemporain et design, ce choix est motivé par la volonté de cohérence du mobilier avec d'autres parcs historiques comme le parc du Wolvendael, matériaux proposés sont le bois et le métal. Un autre type de banc est proposé en forme de galet;
  - Aucun éclairage n'est prévu dans le périmètre de la demande;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :
  - L'ensemble des actes et travaux proposés, garantissent la restauration de l'espace vert, le maintien d'une qualité et diversité végétale;
  - Le jardin est à l'usage du public;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) et application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - L'ensemble des actes et travaux visent la cohérence par rapport à l'historique du lieu et de sa haute valeur autant biologique que patrimoniale;
  - Ils pérennisent un espace vert de grande qualité qui participe, avec la chapelle Notre-Dame des Affligés en vis-à-vis, à une respiration paysagère unique du tissu urbain à proximité directe du centre de la commune;

- Ils restituent un parc accessible au public à proximité directe d'un axe densément bâti (chaussée d'Alseberg) dont peu de logements disposent d'espaces extérieurs;

#### **Motivations :**

- Considérant que le projet permet de mettre en valeur le parc Raspail; que sa restauration et son ouverture au public permettront de redonner vie au quartier et mieux intégrer le parc dans son environnement;
- Considérant que le parc Raspail a subi de nombreux aléas en matière de gestion et que ces dernières ont conduit à la décrépitude du site, que de ce fait la restauration de ce parc et l'ouverture au public permettra de redonner vie à ce quartier moyennant les interventions en espace public intégrant mieux le parc dans son environnement;
- Considérant que l'intervention sur l'entrée principale au parc permet la mise en valeur d'un reliquat patrimonial à savoir l'ancienne demeure Raspail; que dès l'entrée, le visiteur pourra percevoir toute l'âme du site via des informations délivrées sur des panneaux didactiques;

#### **Clairières :**

- Considérant qu'afin d'éviter le piétinement des plantes notamment en période de récolte des fruits qu'il y a lieu de déplacer la « prairie fleurie vers une zone jouxtant le verger; qu'il convient mieux un engazonnement classique sous les arbres fruitiers traités en prairie de fauche (fauchage tardif);
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir l'entretien et le suivi de cette zone; qu'une telle « prairie fleurie » nécessite une préparation du sol et encensement durant la saison adéquate; qu'il y a lieu d'effectuer un suivi du développement des essences et sélections avec retrait des adventices; que le fauchage devra être effectué en octobre la première année puis environ deux fois par an pour l'élimination des fleurs fanées;

#### **Zone écologique et plantations:**

- Considérant que le jardin dispose d'une zone particulièrement intéressante au niveau de la diversité écologique; que le traitement paysager du site doit davantage s'inscrire dans la typologie de grand jardin aménagé; que de ce fait il est déconseillé le cloisonnement des zones particulières; que dans ce cas la zone doit quand même être protégée; et que dès lors l'utilisation de clôture type « clôture châtaignier » peut être admise pour autant qu'on opte pour des clôtures le plus bas possible et avec la plus grande inter distance possible;
- Considérant que la clôture proposée répond aux conditions de mise en œuvre des clôtures naturelles en châtaignier développées par Bruxelles environnement, que la hauteur et largeur entre les interstices est standardisée; que ce dimensionnement a pour but de protéger les zones de biodiversité notamment du passage des chiens et des renards;
- Considérant qu'il y a lieu d'adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en prévoyant une hauteur suffisante entre les grilles et le sol,
- Considérant que la demande de permis propose l'abattage de 25 arbres; que 6 sont considérés comme dangereux d'après l'étude phytosanitaire et 19 empêchent le bon réaménagement du parc; que ces abattages sont motivés par la volonté de redynamiser la biodiversité du site et de valoriser l'époque végétal de référence; et que dès lors il y a lieu de procéder à ces abattages;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir la plantation d'un hêtre à feuilles laciniées au sein du site en vue de réimplanter des essences qui entraînent dans la composition de base des arbres de position du site;
- Considérant qu'afin de préserver l'équilibre naturel du site, ainsi que la protection des chauves-souris, les mammifères et les oiseaux cavernicoles, il y a lieu de maintenir (dans la mesure du possible) sur pied les arbres à cavités et ou en chandelle; ainsi que les respects des zones déjà occupés par ces espèces;

#### **Cheminements :**

- Considérant que le choix des copeaux de bois prévu pour les cheminements secondaires doivent être remplacés par un matériau plus qualitatif et durable tout en maintenant les caractéristiques de drainage et d'aspect naturel; que ce matériau pourrait être un mélange de terre et pierre de lave;
- Considérant que le traitement des bordures en acier CorTen prévu pour l'ensemble des chemins n'est pas autorisé et doit être supprimé du projet; que si le placement de bordures est nécessaire qu'elles soit réalisées dans un matériau plus adéquat en fonction du matériau de revêtement;
- Considérant que le projet prévoit de traiter les girons d'escalier en Komex, que ce revêtement n'est pas approprié pour les escaliers et qu'il est préconisé de les réaliser en pavés; qu'il convient d'accorder un soin particulier la qualité de la mise en œuvre et au niveau d'entretien de ce matériau;
- Fabriquer, bassin et gestion de l'eau sur le site;

- Considérant que la restauration des fabriques et du belvédère doit être faite dans les règles de l'art; que toutes les mesures particulières nécessaires à la préservation de ces éléments doivent être prises durant le chantier; et qu'il y a lieu de fournir des précisions quant à la grille de fermeture de la glacière ainsi que des plans de détail;
- Considérant qu'il y a lieu de diversifier la palette végétale de la zone autour du bassin en y mêlant aux aulnes des résineux d'intérêt patrimonial tel que le metasequoia glyptostroboides ainsi que le taxodium distichum;

#### Zone d'accueil, Murs périphériques et mur de l'ancienne demeure de la maison « Raspail » :

- Considérant que le projet prévoit d'évoquer l'emprise de l'ancienne porte cochère au moyen d'une structure en acier type CorTen, supporté par les pilastres restaurés; que pour cette intervention aucun détail n'est présenté dans le dossier; que dès lors il y a lieu de fournir des documents précis et détaillés (élévations, coupes, détails des raccords, etc.) de l'intervention; et que l'acier CorTen pour la nouvelle structure doit être remplacé par un matériau plus adéquat et plus sobre;
- Considérant que la présente demande ne fournit pas de détails et précisions sur la restauration du mur; qu'afin de pouvoir juger de sa mise en œuvre il y a lieu de fournir des plans et des coupes précis de la situation existante et projetée; que l'élévation à reconstituer n'est pas définie; que dès lors il y a lieu de fournir des plans de détails, des coupes tant sur la situation existante que projetée ainsi que des précisions de mise en œuvre pour la restauration du mur de l'ancienne demeure « Raspail »;
- Considérant que le projet prévoit une structure en acier CorTen; que cette proposition donne un aspect trop rectiligne à la tête de mur; qu'il y a lieu que la lecture du mur soit la plus 'fluide' possible se rapprochant de la notion de ruine tant pour le mur périphérique que pour le mur de l'ancienne demeure;
- Considérant qu'il y a lieu de présenter une proposition détaillée pour traiter et mettre en œuvre la tête de mur; que pour le mur repiquenique il y a lieu de privilégier une tête de mur en pierre bleue ou en briques inclinées permettant un écoulement naturel des eaux et que pour le mur de l'entrée principale une solution plus discrète telle que celles mises en œuvre pour les vestiges archéologiques serait plus adéquate;
- Considérant que le projet prévoit le rosier New Dawn comme plante grimpante pour couvrir cette structure; que ce choix est moins en accord avec l'aspect naturel du site dans sa floraison; qu'il y a lieu d'opter pour le rosa Blush Noisette qui présente des caractéristiques similaires tout en ayant un rendu plus naturel dans sa floraison;
- Considérant que l'emploi d'enduit pour le mur périphérique n'est pas acceptable qu'il y a lieu de maintenir la brique apparente; que pour éviter que les maçonneries anciennes soient envahies et abîmées par le lierre il y a lieu d'assurer un entretien régulier du mur;
- Considérant que la proposition de l'évocation des pièces intérieures de l'ancienne demeure « Raspail » via un aménagement paysager en surface du sol est pertinent; qu'il y a lieu de proposer un aménagement plus précis tant dans les tracés des massifs (alternance minéral, végétal, aquatique à préciser) que dans le choix de la palette végétale pour la zone d'accueil et la délimitation visuelle des anciens murs;
- Considérant que la mise en œuvre de la nouvelle entrée est susceptible d'endommager les racines du Gingko biloba classé; que cet arbre est un exemplaire femelle aux caractéristiques dendrologiques exceptionnelles; qu'il y a lieu, il y a lieu de le préserver de tous travaux, dépôt de matériaux ou matériel et passage d'engins à l'aplomb de sa couronne; qu'au-delà de cette couronne, les éventuelles racines devront être préservées par aspiration ou par des travaux à la main;

#### Mobilier et signalétique :

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir un mobilier en adéquation avec le site et notamment une cohérence de coloris identique entre le mobilier et les grilles;
- Considérant que le mobilier doit être conforme au cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles mobilité, que ce dernier doit être équipé de 25% de dossiers et d'accoudoirs; que dès lors la mise en place de bancs de type 'galet' n'est pas conseillé en raison de sa non-conformité au cahier de l'accessibilité piétonne mais aussi en raison de la difficulté d'entretien que présente ce type de mobilier;

- Considérant que le projet ne prévoit aucun éclairage dans le périmètre de l'intervention, que dès lors il appartient au gestionnaire d'assurer l'ouverture et fermeture du parc en fonction de la période de l'année; que si un éclairage devait être installé, il ne peut en aucun cas nuire aux cycles naturels des espèces vivantes; et que cet éclairage devra respecter les normes suivantes :
  - réduire au strict minimum l'éclairage de la zone, et de le réserver principalement aux cheminements projetés,
  - utiliser un éclairage ambré d'une température et de couleur chaude inférieure à 3000°K afin de préserver au mieux les;
  - prévoir un système de détection de mouvement;

#### Autres aménagements

- Considérant que la zone de parking de l'avenue Joseph Jongen ne rentre pas dans le périmètre de la demande;
- Considérant que l'aménagement de cette zone en bordure du parc classé doit permettre de créer un « seuil » aéré conduisant vers le parc tout en faisant le lien avec la ville et les besoins urbains; qu'il y a lieu de revoir son aménagement pour qu'il soit le moins formel et de l'envisager comme un espace ludique sans clôtures, ni revêtements spécifiques ou engins de coloris et de matériaux contrastés;
- Considérant qu'il y a lieu de fournir une proposition de typologie de jeux pour la plaine de jeux en cohérence avec un espace classé; que pour ce faire il serait plus adéquat d'éviter les coloris trop contrastés et privilégier les matériaux nobles tel que le bois;
- Considérant la nécessité de remettre en état et de moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale et conformément à l'article 6 du Titre 7 du Règlement Régional d'urbanisme (Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables);
- Considérant qu'il serait intéressant d'installer un point d'eau potable à l'entrée du site et à proximité de la plaine de jeux, que si cette option est envisagée il y a lieu de présenter des précisions quant à sa mise en œuvre;

#### **Favorable sous conditions de :**

- fournir des plans de détails, des coupes tant sur la situation existante que projetée pour la restauration du mur de l'ancienne demeure « Raspail », ainsi que des précisions de mise en œuvre,
- concevoir une intervention fluide se rapprochant de la notion de ruine et éviter de donner un aspect trop rectiligne à la tête de mur,
- proposer un façonnage de la tête de mur, tant pour le mur périphérique que pour le mur de l'ancienne demeure; le premier en privilégiant une tête de mur en pierre bleue ou en brique es inclinées permettant un écoulement naturel des eaux et pour le second une solution discrète telles que celles mises en œuvre pour les vestiges archéologiques,
- ne pas utiliser de l'acier CorTen pour la réhausse du mur existant et proposer un matériau plus adéquat et plus sobre,
- remplacer le rosa « New Dawn » par le Rosa « Blush Noisette », qui est plus en accord avec l'aspect naturel du site dans sa floraison, tout en maintenant ses caractéristiques (léger parfum, remontant, etc.),
- ne pas utiliser d'enduit pour le mur périphérique et s'assurer de son entretien régulier,
- apporter des précisions quant à la fermeture souhaitée de la glacière (grille) ainsi que des plans de détail,
- s'assurer, au droit des nouveaux accès, que les trottoirs rencontrent les prescriptions Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale et soient conformes à l'article 6 du Titre 7 du Règlement Régional d'urbanisme;
- proposer un autre revêtement que les copeaux de bois pour les cheminements secondaires, tout en conservant les caractéristiques de drainage et d'aspect naturel,
- ne pas employer de l'acier CorTen dans les chemins, si nécessaire réaliser des bordures en adéquation avec le matériau de revêtement,
- réaliser les girons des escaliers en pavés, plutôt qu'en Komex, veiller à la qualité de la mise en œuvre et prévoir un entretien régulier de ce matériau;
- déplacer la « prairie fleurie - mélange spécifique pour verger » vers une zone jouxtant le verger pour éviter le piétinement des plantes en période notamment de récolte des fruits,
- diversifier la palette végétale de la zone autour du bassin en y mêlant aux aulnes des résineux d'intérêt patrimonial tel le metasequoia glyptostroboides ainsi que le taxodium distichum,
- implanter une prairie de fauche sous le verger en lieu et place de la « prairie fleurie »,

- ceinturer la zone écologique par une clôture en châtaignier le plus bas possible et avec la plus grande inter-distance possible,
- gérer la zone écologique en gestion différenciée,
- prévoir la plantation d'un hêtre à feuilles laciniées au sein du site en vue de réimplanter des essences qui entraient dans la composition de base des arbres de position du site,
- prévoir un mobilier en adéquation avec le site et notamment une cohérence de coloris entre le mobilier et les grilles, et comprenant 25% de dossiers et d'accoudoirs,
- apporter des précisions quant au choix des essences plantées dans la zone du « parking de l'avenue Joseph Jongen »,
- ne pas placer de banc de type 'galet' en raison de la difficulté d'entretien de ce type de mobilier qui risque de mal vieillir,
- proposer une typologie de jeux pour la plaine de jeux en cohérence avec la proximité d'un espace classé, éviter les coloris trop contrastés et privilégier les matériaux nobles comme le bois,
- proposer un aménagement plus précis tant dans les tracés des massifs (alternance minéral, végétal, aquatique à préciser) que dans le choix de la palette végétale en ce qui concerne la zone d'accueil et la délimitation visuelle des anciens murs,
- ne pas réaliser de travaux (terrassements, dépôt de matériaux ou matériels et passage d'engins) sous la couronne du Ginkgo biloba classé de la rue de Stalle en préserver les éventuelles racines au-delà de l'aplomb de la couronne (travaux à la main ou par aspiration) et s'accorder avec Bruxelles mobilité pour ces travaux,
- préserver l'équilibre naturel du site, et la protection des mammifères et les oiseaux cavernicoles, en maintenant dans la mesure du possible sur pied les arbres à cavités et ou en chandelle ainsi que les respects des zones déjà occupés par ces espèces,
- d'adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en prévoyant une hauteur suffisante entre les grilles et le sol,
- que le gestionnaire s'assure de l'ouverture et fermeture du parc en fonction de la période de l'année;

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

**Avis FAVORABLE non unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué aux conditions émises ci-dessus.

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.