

Séance du 09 novembre 2022 / Zitting van 09 november 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.601-2022  
Situation : Dieweg 60  
Demandeur : Monsieur Pierre-Louis Boitel  
(Rénover et transformer une villa existante)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

---

  - 2) 182/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.615-2022  
Situation : Chaussée de Waterloo 877  
Demandeur : S.R.L. UCCLE DENTAL CENTER - Monsieur Ramin Atash  
(Mettre en conformité l'aménagement d'un centre dentaire et la démolition et reconstruction de la toiture, suite à un refus de permis d'urbanisme et prévoir le placement de lanterneaux)
  - 3) 178/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.589-2022  
Situation : Chemin de la Forêt 69  
Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume et Astrid Swaelens  
(Aménager le jardin, créer une piscine extérieure et une annexe à la maison avec cave et construire une citerne d'eau de pluie de 600 litres)
  - 4) 184/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.635-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1027B  
Demandeur : S.A. METROMAD BELGIUM - Monsieur Frédéric De Baere  
(Démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 7 logements)
  - 5) 180/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.550-2022  
Situation : Drève du Sénéchal entre le n°11 et le n°19  
Demandeur : Monsieur Michel Dusart  
(Construire une maison uni-familiale)
  - 6) 181/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.608-2022  
Situation : Rue Vanderkindere 329  
Demandeur : S.A. BIHO - Monsieur Gilles Bindels  
(Mettre en conformité un immeuble à appartements et transformer les trois appartements existants)
- 

Avis reporté de la CC du 19/10/2022 - Uniquement pour avis de la CC :

- 7) 172/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.588-2022  
Situation : Avenue du Gui 28  
Demandeur : S.A. Friend House - Monsieur Anthony Di Prima  
(Modifier le permis délivré en date du 15 janvier 2021 sous la référence 16-44965-2019 et mettre en conformité la conservation de l'annexe latérale conservée)

---

- 8) 183/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.610-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 899  
Demandeur : S.A. Immobilière Multibois - Monsieur Antoine Barakat  
(Transformer un immeuble avec atelier de menuiserie et 2 appartements en un immeuble de 7 appartements et un espace pour profession libérale ou commerce)

- 9) 179/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.621-2022  
Situation : Rue du Coq 37  
Demandeur : Monsieur Didier Stappaerts  
(Isoler la toiture d’une maison uni-familiale)
- 10) 177/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.637-2022 (art.177)  
Situation : Chaussée de Waterloo 826, 830 et 830A  
Demandeur : S.R.L. PRIME PROJECT -  
Monsieur Laurent Guthmer et Madame Sandra Dwek  
(Restaurer complètement le bâtiment et diviser en 2 unités d’habitation)
- 11) 175/22 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-45.827-2021 (art.177/1)  
et permis d’environnement classe 1B dossier n°10.553-2021  
Situation : Rue du Bourdon 98-100/Rue du Château d’Or 13  
Demandeur : Les Jardins du Kinsendael SPRL -  
Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet  
(Démolir un bâtiment de bureaux et de commerces ; construire un ensemble  
de 3 immeubles de logements et un espace d’activité productive sur une partie  
du PPAS n°66, ainsi que l’aménagement de voiries et d’un parc public (projet  
modifié suivant l’article 177/1 du CoBAT)
- 12) 176/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.625-2022 (art.177)  
Situation : Rue de Percke entre les n°s 104 et 128  
Demandeur : Administration communale d’Uccle -  
Service Technique de la Voirie - Monsieur Gaëtan Sautois  
(Réaménager la rue de Percke entre les n°s 104 et 128)

- Divers/Allerlei - Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46601-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur Pierre-Louis Boitel**

**Situation : Dieweg 60**

**Objet : rénover et transformer une villa existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46601-2022 introduite, en date du 22/07/2022, par Monsieur Pierre-Louis Boitel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une villa existante sur le bien sis Dieweg 60;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone verte à haute valeur biologique, zone d'habitation, le long d'un espace structurant;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

22/07/2022 : dépôt de la demande;

25/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Communal de l'Environnement;
- Service Vert de la Commune;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 14/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 14/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit dans la verdure, soit en ordre ouvert et soit en ordre semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le Dieweg est une longue artère bordée de maisons résidentielles et de maisons de rapports, présentant une zone de recul et un jardin généreux;
- La parcelle cadastrée Section E, n°66G5, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 8124,47m<sup>2</sup> dont la majeure partie est une zone à haute valeur biologique; Sur celle-ci s'implante une maison en intérieur de parcelle, peu visible depuis l'espace public car elle est entourée de végétation;
- La maison n°60 sur laquelle porte la demande est une villa au style cottage, composée d'un ensemble de volumes présentant un gabarit variant entre rez + 1 + toiture et un rez + 2 + toiture;
- L'accès à la maison s'effectue via un chemin dallé situé sur la partie gauche de la parcelle; L'entrée principale est surélevée par rapport au niveau du jardin; L'entrée du garage se situe au niveau du sous-sol, également sur la façade latérale gauche;
- La date de la construction de la maison est inconnue; Toutefois, elle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis :

- Le permis 16-7626-1933 a autorisé la construction d'une clôture;
- Le permis 16-9350-1935 a autorisé l'extension de la maison le long de la façade arrière par la construction d'un volume rez + 1+toiture plate;
- Le permis 16-9412-1935 concernait une clôture;
- Le permis 16-20568-1959 a autorisé une autre extension par la construction d'un volume rez + toiture à versant;
- Le permis 16-30033-1987 concernait une transformation du séjour, l'aménagement du garage et la modification des châssis;
- Aujourd'hui, la maison fait l'objet d'une nouvelle demande de transformation et de rénovation;

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

- Transformer la maison :
  - Au niveau du sous-sol :
    - Aménagement d'une nouvelle cour avec un escalier le long de la façade latérale droite;
  - Au niveau du rez-de-chaussée :
    - Réouverture d'une fenêtre située sur la façade latérale droite;
    - Construction d'un nouvel escalier le long de la façade latérale droite;
    - Modification de châssis situés en façade arrière;
    - Démolition de la terrasse située le long de la façade latérale gauche;
    - Extension du séjour le long de la façade latérale gauche;
    - Démolition du palier existant et construction d'un nouvel escalier permettant d'accéder à l'entrée principale;
    - Percement d'une baie le long de la façade latérale gauche;
    - Démolition d'une terrasse située en façade avant;
    - Extension en façade avant;
    - Construction de terrasses et d'escalier le long de la façade avant;
    - Agrandissement d'une baie située en façade avant par la démolition d'une allège;
  - Au niveau du premier étage :
    - Ouverture de fenêtre obstruée;
    - Extension en façade arrière;
    - Agrandissement d'une baie;
    - Extension de la terrasse sur la façade latérale gauche;
  - Au niveau du second étage :
    - Percement d'une baie sur la façade latérale gauche;
- Transformations intérieures :
  - Percement de différents murs porteurs afin de créer de nouvelles pièces;

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

- La demande vise à rénover une maison unifamiliale tout en conservant son style d'origine;
- La demande prévoit également d'effectuer quelques extensions afin d'augmenter le confort de la maison;
- Cette rénovation peut s'envisager car elle respecte :
  - les normes d'habitabilité en ce que les espaces proposés sont généreux et lumineux;
  - le style de la maison en ce que les nouvelles baies présentent des châssis avec des croisillons qui s'intègrent harmonieusement aux façades;
  - la zone de jardin en ce que les extensions sont limitées et de nouvelles plantations sont effectuées;

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

- en matière de programme :
  - Le programme unifamilial de la maison est conservé :
  - Le sous-sol contient des espaces de rangements, caves, garage et buanderie;
  - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie;
  - Le premier et le second étage contient les espaces de nuit;
  - Des ouvertures seront créées dans les murs porteurs afin d'agrandir un local ou bien de créer un passage entre deux pièces de vies; Ainsi, deux nouveaux espaces ont été créés au niveau du rez-de-chaussée, une bibliothèque et un bureau;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La demande prévoit d'effectuer différents travaux d'extension afin d'augmenter le confort :
  - Au sous-sol, une cour sera aménagée le long de la façade latérale droite, au niveau de la buanderie avec un escalier permettant d'accéder au niveau du jardin;

- Au rez-de-chaussée :
- au niveau du salon, un nouvel escalier extérieur sera aménagé afin de lier la terrasse située en façade arrière, au niveau du jardin; une extension sera également effectuée le long de la façade latérale gauche afin de créer un local bureau et agrandir le hall d'entrée;
- au niveau de l'entrée principale, un nouvel escalier (plus large et plus agréable) sera aménagé avec un porche (à toiture à versants), recouvrant le palier;
- le long de la façade avant, une nouvelle terrasse surélevée sera aménagée du côté droit afin d'offrir un espace extérieur à la pièce multifonctionnelle; une extension sera effectuée au niveau de la cuisine afin de créer une véranda contenant un coin déjeuner; Un nouvel escalier liera la terrasse au niveau du jardin et au niveau du coin déjeuner; La terrasse existante située du côté droit, sera agrandie afin de lier la salle à manger au coin déjeuner;
- Au premier étage :
- une extension (à toiture plate) sera effectuée en façade arrière afin d'aménager une nouvelle chambre secondaire;
- Ces travaux d'aménagement peuvent s'envisager car ils apportent une amélioration en terme d'agencement des pièces et en terme de circulation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- La demande prévoit d'aménager de grands bacs à plantes le long des façades; Ces bacs se situeront :
- En façade arrière, le long de la terrasse;
- De part et d'autre de l'entrée principale;
- Le long de la terrasse située en façade avant, du côté gauche;
- Ces aménagements peuvent s'envisager car ils permettent d'intégrer les éléments en saillie à la zone de jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- La demande prévoit de changer les châssis des façades et d'aménager des nouvelles baies composées de châssis en bois et de croisillons qui respectent le style architectural de la maison;

**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 :
- La maison est inscrite à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car elle présente un intérêt artistique, esthétique, historique, urbanistique qu'il y a lieu de conserver;
- Les aménagements prévus par la demande préservent ces caractéristiques tout en améliorant son confort;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46615-2022 - Enquête n° 182/22**

**Demandeur : S.R.L. UCCLE DENTAL CENTER c/o Monsieur Ramin Atash**

**Situation : Chaussée de Waterloo 877**

**Objet : mettre en conformité l'aménagement d'un centre dentaire et la démolition et reconstruction de la toiture, suite à un refus de permis d'urbanisme et prévoir le placement de lanterneaux**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46615-2022 introduite, en date du 29/07/2022, par la S.R.L. UCCLE DENTAL CENTER c/o Monsieur Ramin Atash;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'aménagement d'un centre dentaire et la démolition et reconstruction de la toiture, suite à un refus de permis d'urbanisme et prévoir le placement de lanterneaux sur le bien sis chaussée de Waterloo 877;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride-Langeveld (A.R. 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36§1, 1° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

**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 Titre VI du RRU et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- non-respect de l'article n°3.5 - Toitures de qui prescrit "*les toitures sont en pentes avec un maximum de 45°*", en ce que la nouvelle toiture est plate;
- non-respect de l'article n°5.1 - Destination de qui prescrit "*Ces zones sont affectées principalement (75% minimum) aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales et aux dépôt annexes de celles-ci avec une affectation secondaire et accessoire de bureau, logement ou hall d'exposition pour l'atelier*", en ce que la fonction prévue est de l'équipement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2022 au 17/10/2022 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 :**

29/07/2022 : dépôt de la demande;

19/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

03/10/2022 au 17/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

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

- L'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 30/09/2022 :

*Considérant que le projet fait mention d'air conditionné sans donner plus de précision quant aux caractéristiques techniques de cette installation*

*Avis favorable à condition de faire une déclaration de classe 3 pour l'air conditionné si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels));*

*Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/09/2022;*

*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 apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la ville, se caractérise par son tissu bâti hétéroclite, tant par la typologie des immeubles en fonction de leur date de construction, qu'en termes de gabarits et d'affectations;
- Le plan particulier d'affectation du sol n°51, qui régit le bien, affecte cet îlot en une zone mixte, renforcée par un liseré commercial dont bénéficie la parcelle;
- La parcelle concernée par la demande a fait récemment l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (n° 16-44974-2019) pour la demande de changer l'affectation d'un showroom de voiture, au rez-de-chaussée, en cabinet dentaire, modifier la toiture et rénover l'ensemble de l'immeuble en raison de l'incompatibilité entre l'utilisation de l'équipement (cabinet dentaire) et les lieux;
- Le bien sur lequel porte la demande est actuellement presque entièrement bâti et présente un gabarit atypique et différent du contexte bâti environnant;
- En situation existante de droit, il s'agit d'une typologie de hangar, affecté à un atelier de carrosserie, uniquement sur un seul niveau, et au niveau du fond de la parcelle, ce volume est rehaussé d'un niveau pour l'aménagement de bureaux accessoires à l'atelier;
- En situation de fait, cet espace servant antérieurement de showroom pour voiture d'occasions et avec une zone de lavage pour voitures, et bureaux a été transformé en centre dentaire et ce malgré le refus;
- Cette situation de fait a été constatée par le service de l'Urbanisme en date du 16/09/2022 ;
- La parcelle est presque entièrement bâtie et comporte une petite cour imperméabilisée, en fond de parcelle;
- La parcelle a fait l'objet de plusieurs permis successifs, dont le n° 16-10834-1938 qui a pérennisé le gabarit actuel;
- Un local, au fond de la parcelle, à côté de la cour, a été donné au rez-de-chaussée arrière du n°14 rue du Framboisier et un accès y a été percé. Dès lors cette partie ne fait plus partie de la parcelle ni de la demande;
- La maison de droite (n°875) est une maison d'habitation ancienne, avec commerce au rez-de-chaussée qui est actuellement en cours d'instruction pour la division et rehausse de l'immeuble;
- La maison de gauche (n°879) est un immeuble mixte de commerce et logements plus récent;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité les éléments suivants :
  - L'aménagement d'un centre dentaire;
  - La suppression de la toiture en panneaux ondulés;
  - La fermeture de la verrière existante au niveau de la toiture plate arrière;
  - La création d'une nouvelle toiture plate;
  - Des modifications intérieures et structurelles;
  - La suppression de la citerne au profit de l'aménagement d'une cave, avec création d'un nouvel escalier;
  - Des travaux d'égouttage, suite à la suppression de la citerne, avec rejet des eaux pluviales vers l'égout public;
- Par ailleurs la demande porte également sur la pose de 3 lanterneaux supplémentaires au niveau de la toiture plate et donnant sur le couloir desservant les différents cabinets dentaires;

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

- La demande précédente pour l'aménagement de ce centre dentaire avait été refusée aux motifs suivants :
  - *Le courrier adressé au Collège des Bourgmestres et Echevins par l'architecte du demandeur, fait mention des éléments suivants :*

- *L'éclairage par des lanterneaux (apport zénithal) constitue un problème pour le travail des dentistes;*
- *Le déplacement du local de stérilisation ne convient pas au bon fonctionnement des locaux et celui-ci doit être accessible par le couloir de service;*
- *Aucune objection pour la condition concernant les enseignes;*
- *Le réseau d'égout n'est pas modifié dans le projet;*
- *Le courrier émanant de la Société de Médecine Dentaire, explique les raisons de proscrire la lumière zénithale dans une salle de soin dentaire :*
  - *Le praticien a besoin d'une forte lumière constante, artificielle, à la longueur d'onde contrôlée, et ce afin de ne pas perturber la visibilité du praticien avec les variations de la lumière naturelle. D'où l'installation du fauteuil à distance d'une éventuelle fenêtre et munie d'un store;*
  - *L'utilisation de produits de soins photo-polymérisables qui durcit par la lumière bleue ne doit pas être compromise par la lumière du jour;*
- *Considérant de ces faits, que ces informations remettent en question l'utilisation de tels locaux pour un cabinet dentaire;*
- *Considérant qu'en matière d'urbanisme, le Collège des Bourgmestre et Echevins statue sur l'affectation d'un local et non sur une utilisation en particulier et que dans le cas d'un changement de type d'équipement, la disposition d'éviter l'éclairage naturel est caduque;*
- *Considérant que l'utilisation spécifique d'un local ne peut se subordonner à la réglementation en vigueur sauf dans l'éventualité d'une norme spécifique qui interdise tout éclairage naturel au sein de cabinets dentaires;*
- *Considérant que dès lors, la demande ne peut en aucun cas répondre au bon aménagement des lieux;*
- *Considérant par ailleurs, qu'il est aisément possible de ne pas placer le fauteuil sous le lanterneau et également possible d'occulter les lanterneaux via des stores, et ce tel que préconisé dans le document transmis de la Société de Médecine Dentaire;*
- *Considérant que le courrier exprime un avis informel sans aucun caractère normatif;*
- *Considérant qu'en l'état l'aménagement ne peut être acceptable afin de garantir des conditions sanitaires décentes de travail;*
- *De ces faits, la changement d'affectation est remis en question et ne peut être accepté;*
- *La présente demande de mise en conformité, propose de placer 3 lanterneaux supplémentaires et d'offrir en second jour de l'éclairage au niveau de certains cabinets et ce afin d'améliorer les conditions actuelles;*

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

- **en matière de programme :**
  - *l'activité proposée, cabinet dentaire, bien que non conforme au PPAS, a supprimé les nuisances engendrées par l'affectation antérieure, tels que les nuisances sonores et olfactives, d'un showroom de voiture avec zone de lavage;*
  - *elle n'est pas reprise parmi les activités interdites par l'article 4.1 du plan particulier d'affectation du sol, et il est cependant possible de l'autoriser en application de la prescription générale 0.7 du PRAS (plan postérieur au plan particulier d'affectation du sol), pour autant que la demande ait été soumise aux mesures particulières de publicité;*
  - *le plan d'aménagement proposé, offre une amenée de luminosité en second jour, ce qui améliore la situation par rapport à la situation de fait, de locaux sans vues et non éclairées naturellement;*
  - *ces lanterneaux sont situés dans le couloir central desservant les cabinets et à hauteur du hall vers les WC et des cabinets 1 et 2, laissant de ce fait les cabinets n°3 toujours dans une pénombre non acceptable;*
  - *l'éclairage du hall vers le WC n'étant pas indispensable, le lanterneau qui lui fait face peut être déplacé à hauteur du cabinet n°3;*
  - *l'éclairage par lanterneaux en second jour, peut être considéré comme un bon compromis entre les besoins spécifiques des cabinets dentaires et les prérogatives concernant le confort sur le lieux de travail d'un apport en éclairage naturel minimal;*
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
  - *le gabarit est resté inchangé, hormis la modification d'une toiture légèrement en pente à une toiture plate;*
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
  - *le bâtiment ne comporte aucun emplacement de parcage, le parking se fait donc en voirie;*



- la zone est bien desservie en transports en communs (lignes de bus du TEC et de De Lijn) et le parking y reste relativement aisé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la suppression de la citerne d'eau de pluie, et le rejet de la totalité des eaux récupérées vers l'égout existant, constitue une dérogation au niveau du RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la demande propose une zone pour les enseignes, juste au-dessus de la devanture;
  - cependant le film opalin existant en situation de fait n'est pas renseigné sur les plans, il peut de ce fait être considéré que ce film est supprimé et ce afin de se conformer au prescrit concernant le pourcentage de vitrine à maintenir transparent;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT (dérogations à un ppas) :
  - Dérogation à l'article 3.5 - Toiture :
    - Considérant la particularité du bâtiment existant, d'un seul niveau en partie avant, et ses possibilités d'extensions, l'utilisation d'une toiture plate permet d'assurer l'évolution du bâti;
    - Considérant également que la toiture existante n'était pas pérenne et que cette nouvelle toiture améliore significativement la situation, la dérogation est de ce fait, acceptable;
  - Dérogation à l'article 5.1 - destination :
    - Considérant qu'au niveau du PRAS, l'équipement peut être envisagé dans toutes les zones;
    - Considérant que la zone du PRAS est mixte et que l'équipement proposé reste inférieur au seuil de 1000 m<sup>2</sup>;
    - La réaffectation des bureaux à l'étage par l'accessoire du cabinet dentaire (salle de détente et salle-de-réunion, suit la motivation du changement d'affectation);
    - Considérant, dès lors que l'affectation d'équipement est cohérente et compatible avec la fonction commerciale prévue par le PPAS et le PRAS, la dérogation est acceptable;
    - D'autant plus, qu'au regard de l'article 0.7 du PRAS, dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
    - Considérant la compatibilité, cette affectation est autorisable ;

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

- Déplacer le lanterneau au droit du hall des WC au droit du cabinet n°3;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- 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. hôpitaux et établissements de soins;*

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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°3.5 et n°1.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46589-2022 - Enquête n° 178/22**

**Demandeur : Monsieur Guillaume Swaelens et Madame Astrid Swaelens**

**Situation : Chemin de la Forêt 69**

**Objet : aménager le jardin, créer une piscine extérieure et une annexe attenante à la maison avec cave et construire une citerne d'eau de pluie de 600L**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46589-2022 introduite, en date du 15/07/2022, par Monsieur Guillaume Swaelens et Madame Astrid Swaelens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager le jardin, créer une piscine extérieure et une annexe attenante à la maison avec cave et construire une citerne d'eau de pluie de 600L sur le bien sis Chemin de la Forêt 69;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

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

- la maison a été construite en 1924;
- le bien est séparé de la zone boisée et ouverte de Bruxelles Sud par le chemin de la Forêt;
- la piscine est implantée à proximité de la maison, séparant la parcelle de la zone Natura 2000;
- aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1er du CoBAT;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2022 au 17/10/2022 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 :**

15/07/2022 : dépôt de la demande;

14/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Service de l'Environnement de la Commune;
- Service Technique de la Voirie de la Commune;

03/10/2022 au 17/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/09/2022 et émis le 17/10/2022 :

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

**Piscine**

**Principes généraux:**

Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.

Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

**Quant à la demande:**

Même si le projet prévoit l'utilisation d'un filtre à sable et d'une désinfection par lampe UV, cela ne fait que réduire considérablement, mais pas totalement, l'utilisation de produits chimiques rémanents (chlore, brome ou oxygène actif). Sauf autorisation expresse de Bruxelles-Environnement, ces eaux potentiellement polluées ne peuvent donc pas être infiltrées dans le sous-sol comme proposé, d'autant plus que l'entièreté de la parcelle se trouve englobée dans la zone de protection de 60 mètres autour de la station I17 de la zone Natura 2000 "Domaine de Latour de Freins".

**Contacts utiles :**

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.50, environnement@uccle.brussel.

Bruxelles-Environnement: natura2000@environnement.brussels.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 14/09/2022 et émis le 30/09/2022;

**Considérant que :**

- Le projet prévoit une citerne d'eau de pluie de 600l dont le trop plein est dirigé vers un drain dispersant;
- Que les eaux de la piscine seront traitées par un système de filtre au sable et de désinfection aux UV;
- Que le trop-plein de la piscine sera dispersé dans le sol via un drain;
- Le projet ne précise pas les informations techniques relatives à la pompe à chaleur (PAC);
- Le projet prévoit de refaire les clôtures de la propriété;

**A condition de :**

- de faire une déclaration de classe 3 pour la pompe à chaleur si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels );
- De prévoir la pose d'un caisson anti bruit autour de la PAC si les niveaux sonores ne respectent pas les normes du quartier;
- Prévoir des ganivelles en châtaignier avec un espacement de minimum 75 mm;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 14/09/2022 et émis le 09/11/2022;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit :
  - en ordre ouvert, composé de plusieurs maisons unifamiliales de gabarits variant entre le R+Toiture à versants et le R+1+Toiture à versants;
  - en ordre semi-ouvert ou fermé, composé d'ensembles de cottages de gabarit R + toiture à versants;
- Le chemin de la Forêt est une artère étroite et pavé. Elle longe une zone Natura 2000 "zones boisées et ouvertes au Sud de Bruxelles";
- Une zone de parcage en terre est située de l'autre côté de la rue, tout le long du bois. Cette zone est peu utilisée et de nombreuses places sont disponibles;
- La parcelle cadastrée Section B, n°34t17, se situe à l'endroit du tournant de la rue vers l'avenue des Faons;
- La maison n°69 sur laquelle porte la demande présente une typologie trois façades et un gabarit rez + 1 + une toiture mansardée; Elle fait partie d'un ensemble qualitatif et patrimonial de cottages construit en 1924 (permis d'urbanisme n°16-986-1924) et est accolée à un cottage de même type et de même gabarit;
- Cette maison a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme, notamment le permis 16-43313-2017 qui a autorisé sa rénovation;
- Toutes les maisons de l'ensemble sont construites au-delà d'une zone de recul;
- Le jardin paysager se développe au Sud, le long de la voirie publique séparant le bien de la zone Natura 2000 limitrophe;

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

- Réaménager les espaces verts du jardin,
- Démolir l'annexe existante et construire une annexe attenante à la maison,
- Construire une piscine,
- Planter une citerne d'eau de pluie,
- Placer de nouvelles clôtures,

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

- Le projet vise à réaménager le jardin paysager et propose la création d'une annexe ainsi que d'un bassin de nage;
- Les proportions prévues par la demande peuvent s'envisager car elles s'intègrent à l'environnement bâti en terme d'implantation et de style architectural;

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

○ Annexe :

- Le projet prévoit la démolition de l'annexe existante et la construction d'une nouvelle annexe (rez + toiture plate) en bois dans le prolongement de la maison, le long de la limite mitoyenne avec la maison n°67;
- Elle comprendra un local vélo de 4,6m<sup>2</sup>, un vestiaire de 8m<sup>2</sup>, un pool house de 19m<sup>2</sup>, et en sous-sol, des caves et un local technique pour la piscine;
- Cette construction peut s'envisager au regard de son implantation qui ne porte pas atteinte à la zone Natura 2000 et qui permet de préserver la zone de jardin;

○ Piscine :

- Le projet prévoit la construction d'une piscine de 3,60m x 12,00m, implantée à 3,59m de la limite mitoyenne ouest; Cette piscine est un couloir de nage dont les abords sont en bois;
- La couverture de la piscine est assurée par un volet de type solaire, ce qui peut s'envisager afin de protéger la faune de la noyade et ce à proximité de la Zone Natura 2000;
- Son éclairage est un éclairage LED placé à mi profondeur, dans la longueur ouest de la piscine uniquement, et dirigé vers la maison;
- L'eau de la piscine sera chauffée par à une pompe à chaleur, située sur la façade ouest de l'annexe et isolée par un caisson acoustique;
- Une terrasse sera également aménagée au nord de la parcelle, entre la nouvelle annexe et la piscine; Celle-ci sera en bois et liera la piscine à la terrasse existante;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

○ Jardin :

- La demande prévoit de réaménager le jardin par la plantation de trois arbres à haute tige et la plantation de haies le long de la limite mitoyenne;
- Cet aménagement peut s'envisager au regard de la transition créée vers la zone Natura 2000;
- Clôture :
- La demande prévoit d'aménager une clôture du côté Sud-Est de 1,50m de hauteur, le long de l'alignement. Du côté Ouest, une clôture de 1,80m de hauteur sera placée le long de la limite mitoyenne;
- Un passage de 10 cm sera prévu afin de permettre le passage de la petite faune;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

○ Piscine :

- La filtration de l'eau de la piscine se fera par un filtre à sable et sa désinfection par une lampe UV;

○ Citerne :

- Une citerne d'eau de pluie, avec une capacité de 600 L, sera implantée dans le terrain afin de permettre l'arrosage du jardin, le nettoyage de la maison, et le remplissage du bassin;
- Il y a lieu de respecter les avis du service de l'Environnement et du service Technique de la Voirie;

**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 :

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16, al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
- Le projet propose le réaménagement des abords de la parcelle au moyen de plantation de haies, d'arbres à haute tige et de clôtures ajourées ce qui permet une lecture de l'habitat dans la verdure;

- Le projet propose l'aménagement de la piscine avec une terrasse, proche de la limite mitoyenne ouest ce qui permet de préserver la zone de jardin et de limiter l'impact sur la zone Natura 2000;

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

- respecter l'avis du service de l'Environnement;
- respecter l'avis du service Technique de la Voirie;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46635-2022 - Enquête n° 184/22**

**Demandeur : METROMAD BELGIUM c/o Monsieur Frédéric De Baere**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1027B**

**Objet : démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 7 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46635-2022 introduite, en date du 24/08/2022, par la METROMAD BELGIUM c/o Monsieur Frédéric De Baere;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 7 logements sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1027B;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone 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 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 - profondeur qui prescrit " Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2, à savoir : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle construction dépasse la profondeur d'un des bâtiments mitoyen en prévoyant de construire sur toute la surface de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur 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 le nouveau bâtiment dépassent en hauteur les deux immeubles mitoyens;
  - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade qui prescrit "L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'oriel, au niveau de la façade principale est supérieur en largeur, à cette dimension;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2022 au 17/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition sur la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :*
  - *la hauteur induit une perte d'ensoleillement;*
  - *la différence de niveau entre les deux immeubles va être une source d'infiltration d'eau au niveau de la mitoyenneté;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/08/2022 : dépôt de la demande;

22/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance à consulter, à savoir VIVAQUA;

03/10/2022 au 17/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/10/2022, et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 17/10/2022 :

*Considérant que le dossier :*

- *Ne fait pas mention du RCU eaux, ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie;*
- *Prévoit des parements en métal sur les façades alors que des parements en bois ont un bilan écologique moindre et une meilleure réactivité face aux températures extrêmes;*
- *Ne propose pas de nichoirs sur ses façades alors qu'il est localisé dans une zone connue pour sa population de martinets;*
- *Ne fournit pas les informations techniques relative à la pompe à chaleur;*

*Avis favorable à condition :*

- *De respecter le RCU eaux;*
- *Prévoir de parements en bois;*
- *Poser des nichoirs à martinets sur les façades nord et nord-est;*
- *Fournir les informations techniques de la PAC au Service Environnement qui déterminera si un permis d'environnement est nécessaire : permisenvironnement@uccl.brussels*

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

○ l'avis de Vivaqua a été sollicité et émis le 28/09/2022 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/09/2022 et émis le 14/10/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Cette portion de la chaussée, à proximité de la gare de Calevoet, est caractérisée par une mixité de constructions affectées à des commerces, ateliers, dont des carrosseries, et des logements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée à l'angle de la rue des Trois Arbres et de la chaussée d'Alseberg et comporte un bâtiment, construit, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21532-1-1960, implanté en retrait et affecté au rez-de-chaussée à un car-wash et aux étages à du logement (2 logements);
- Le permis d'urbanisme n° 16-28694-1980 a octroyé la construction d'un auvent surplombant la zone en recul;
- Le bien mitoyen de gauche, n°1027C chaussée d'Alseberg, est un immeuble à appartements de gabarit R + 3 avec toiture plate et construit sur la quasi-totalité de la profondeur de sa parcelle;
- Le bien mitoyen de droite, n° 99 rue des Trois Arbres, comporte également plusieurs logements, avec un gabarit R + 3 et toiture plate dont le rez-de-chaussée couvre toute la parcelle et à partir des étages, il est moins profond;

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

- Le programme prévoit la démolition d'un bâtiment existant abritant un car-wash et des logements au profit d'un immeuble de 7 logements et sur l'entièreté de la superficie de la parcelle;

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

○ en matière de programme :

- l'immeuble existant comporte un rez-de-chaussée commercial utilisé en car-wash et deux appartements d'une chambre aux étages;
- le nouvel immeuble propose un rez-de-chaussée dévolu au parking, locaux techniques et communs et les étages pour 7 logements, dont 1 studio, 2 appartements 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres;
- la mixité d'unités proposée est cohérente avec la situation de la parcelle au sein d'un quartier en plein essor et revalorisation;
- l'ensemble des locaux techniques, communs et de rangements privés, hormis les caves, sont proposés au niveau du rez-de-chaussée et conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- des espaces de rangements privés sont inclus au sein des appartements, y compris pour le studio;

- chaque plateau comporte deux appartements, desservis par une circulation verticale aménagée le long de la mitoyenneté de droite, du côté de la rue des Trois Arbres, l'entrée de l'immeuble, se faisant d'ailleurs de ce côté;
- le plan s'organise autour de ce noyau de circulation vertical et des blocs sanitaires, qui fait également tampon entre les espaces de vie des logements et les communs;
- les espaces proposés pour chaque logement répond aux normes visées dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et chacun comporte un espace extérieur sous forme de terrasse donnant du côté des voiries;
- les appartements plus généreux (de 2 ou 3 chambres) bénéficient de la double orientation de l'angle;
- l'affectation du rez-de-chaussée pour du parking, induit un soubassement uniquement composé de garages et anime que très peu le soubassement ;
- considérant la volonté de proposer une mixité d'unité, il est souhaitable de proposer également une mixité de fonction en proposant un espace commercial ou un petit équipement au rez-de-chaussée, quitte à diminuer drastiquement le nombre d'emplacements de parking ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bâtiment existant, bien que mitoyen au niveau des deux voiries, est bâti en recul, de 2,70m par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg et environ 4m par rapport à l'alignement de la rue des Trois Arbres, le solde côté de la chaussée d'Alseberg étant couvert par un auvent et dont la zone de recul est entièrement imperméabilisée pour l'aménagement du car-wash;
  - la nouvelle implantation du bâtiment, occupe l'entièreté de la parcelle, tout en s'alignant aux deux alignements des voiries, et ce sur toute la hauteur, hormis pour l'étage en recul de 2,50m du côté de la chaussée d'Alseberg et de 1,91m du côté de la rue des Trois Arbres;
  - le gabarit et implantation proposés, y compris le traitement des façades avec des oriels, induisent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui est inhérent à l'implantation d'angle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle ne comporte aucun espace extérieur qui puisse comporter un aménagement paysager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - 5 emplacements de parking privatifs sont aménagés du côté de la chaussée d'Alseberg, ainsi qu'un local permettant le stockage des vélos, implanté au niveau de l'angle;
  - Considérant la volonté d'attribuer le rez-de-chaussée à une nouvelle fonction, telle que du commerce ou d'équipement, le nombre d'emplacements de parking doit être significativement réduit ;
  - Bien que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, soit dérogation acceptable, considérant la bonne accessibilité de la zone en transports communs, la proximité de la gare de Calevoet, il y a lieu d'augmenter les surfaces dédiées pour le stockage des vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensive et propose ainsi une surface de 106,70m<sup>2</sup>;
  - cependant la demande ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, considérant qu'il n'est pas proposé de citerne de récupération des eaux pluviales;
  - Par ailleurs, afin de pallier au manque de surface perméable au sein de cette parcelle, il y a lieu de traiter la toiture en toiture végétalisée de type intensive ;
- en matière de gestion des sols :
  - initialement le car-wash était une station-service et de ce fait, les sols sont significativement pollués. En effet, le repérage indique la parcelle en catégorie 0+3;
  - de ce fait, il y a lieu de fournir une reconnaissance de l'état du sol et dans l'éventualité d'une pollution avérée du sol, il faut suivre la procédure imposée par Bruxelles-Environnement;
- En ce qui concerne le traitement des façades :
  - Le traitement de la façade se base sur les codes patrimoniaux des bâtiments environnants, avec des façades animées d'oriels, de bandeaux en pierre et composées de briques dont la tonalité varie entre le jaune paille et le rouge-brun;
  - En effet, il est proposé des saillies et des creux, occupés par des loggias et des terrasses rentrantes ;
  - Les tonalités proposées, ocre pour les bandeaux et vert pour structurer verticalement les façades, combiné avec les bandeaux végétaux au niveau de la toiture et de certains balcons, intègrent judicieusement le bâtiment au sein du contexte bâti environnant;



- Bien que le rez-de-chaussée ne soit dévolu qu'au parking et entrée, le traitement de cette façade en tôles métalliques perforées, permet de garantir une profondeur et une perméabilité au niveau du regard des passants;
- Cependant, il est plus judicieux de proposer une réelle animation de ce soubassement en proposant une surface commerciale ou d'équipement ;
- Les bandeaux en tôles ondulées, de teinte ocre, donnent la matérialité des façades et participent à l'animer, tout comme les tôles lisses métalliques de teinte verte, structurent verticalement la façade et la combinaison de l'ensemble, offre une proportionnalité qualitative à ce bâtiment résolument contemporain, pour autant que la mise en œuvre puisse être impeccable;
- Cependant, il est souhaitable, dans une volonté écologique d'utiliser du métal recyclé ;
- L'ensemble des matériaux proposés, y compris les châssis en aluminium sont de nature pérenne et permettent d'alléger la mise en œuvre et assurer la continuité temporelle ;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - les deux logements existants, datent des années 1960 et l'immeuble dans son entièreté est assez vétuste;
  - bien qu'il soit supprimé deux logements, plusieurs logements sont proposés et répondant aux normes d'habitabilité actuelles tout en proposant de meilleures performances énergétiques;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - l'étage en recul dépasse le profil de construction du bien mitoyen de gauche, sis chaussée d'Alseberg, de 1,16m et le profil de construction du bien mitoyen de droite, sis rue des Trois Arbres de 3,36m;
  - le 3 étage, qui suit l'alignement reste, quant à lui, intégré dans le gabarit du bien mitoyen de gauche et aligné à la toiture du bien mitoyen de droite;
  - Le traitement de l'angle avec des parties courbes, suffit à donner l'importance au marquage de cet angle, le penthouse est de ce fait superflu ;
  - D'autant plus que les raccords avec les bâtiments mitoyens ne sont que peu étudiés ;
  - la construction existante est déjà actuellement en dérogation par rapport à la profondeur en étant bâti 3,85m plus profondément que le bien mitoyen de droite, sis 99 rue des Trois Arbres et sur 3 niveaux (rez-de-chaussée compris);
  - le nouveau bâtiment, suite à la démolition, s'aligne sur la même emprise du côté des mitoyenneté et ce sur 1 niveau supplémentaire, le 5<sup>ème</sup> niveau étant en recul d'1,70m de la mitoyenneté de droite;
  - d'une part ce recul reste insuffisant par rapport au Code civil en matière de servitudes de vues, considérant la baie de la chambre et celle du hall, et d'autre part ce recul est également insuffisant afin de limiter les nuisance concernant l'augmentation de la perte d'ensoleillement en matinée;
  - considérant, en guise de conclusion, qu'il ne peut être admis les dépassements en hauteur tant au niveau de la chaussée d'Alseberg en raison d'une forte augmentation des nuisances en terme de perte d'ensoleillement et de sentiment d'enclavement des parcelles en intérieur d'îlot, tant au niveau de la rue des Trois Arbres en raison de l'impact significatif dans les perspectives de la rue étroite et en raison d'un raccord peu harmonieux entre le bâti existant et le nouveau bâtiment;
  - de ce fait, il y a lieu de supprimer le dernier étage et traiter la toiture plate en toiture végétalisée de type intensive et la rendre accessible uniquement pour l'entretien ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
  - l'oriel donnant sur la chaussée d'Alseberg dépasse légèrement la largeur maximale prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme de 28cm;
  - au regard de l'important développé de façade, et du faible surplomb, d'environ 80cm, cette dérogation reste peu perceptible et de ce fait, la dérogation est acceptable;
  - d'autant plus que la constitution de ces oriels, participe à l'animation de la façade, tout en reprenant les codes des bâtiments plus anciens, et ce de manière résolument contemporaine;

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

- supprimer l'étage en penthouse ;

- traiter l'entièreté de la toiture plate en toiture végétalisée de type intensive et la rendre accessible uniquement pour l'entretien ;
- proposer une surface commerciale ou de petit équipement au niveau du rez-de-chaussée, quitte à réduire significativement le nombre d'emplacements de parking;
- agrandir la surface allouée aux stockage des vélos ;
- fournir des détails techniques sur la mise en œuvre des éléments métalliques ;
- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- fournir une reconnaissance de l'état des sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués :
  - la déclaration de conformité d'une reconnaissance de l'état du sol (RES) au sens de l'article 13, § 4 de cette ordonnance
  - l'engagement de produire cette reconnaissance avant la délivrance du permis d'urbanisme sollicité (Bruxelles Environnement - Division Police Environnement et Sols: BodemInfoSol@environnement.irisnet.be - fax : 02/775.75.05)

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'envoi de la demande au Fonctionnaire Délégué pour l'octroi de la dérogation sur le nombre de parking en fonction de la demande modifiée ;

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 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191§5 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46550-2022 - Enquête n° 180/22**  
**Demandeur : Monsieur Michel Dusart**  
**Situation : Drève du Sénéchal entre le n°11 et n° 19**  
**Objet : construire une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46550-2022 introduite, en date du 01/07/2022, par Monsieur Michel Dusart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur le bien sis Drève du Sénéchal entre le n°11 et n° 19;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 32 AVENUE NOUVELLE DU VIVIER D'OIE », approuvé par arrêté royal, en date du 01/03/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°5 du permis de lotir (PL) n°69 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 04/08/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2022 et jusqu'au 17/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y est développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le propriétaire de l'avenue A. Ryckmans 12 à 1180 Uccle est concerné par les points suivants :*
  - *préservation du châtaignier;*
  - *plantation le long de la limite mitoyenne;*
  - *impact visual de la construction;*
  - *calcul de la superficie imperméable;*

**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 :**

01/07/2022 : dépôt de la demande;

10/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/08/2022 : demande d'avis des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service de l'Environnement de la Commune;
- Service Technique de la Voirie;
- Service Vert;

10/08/2022 : demande d'avis d'instance externe à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

03/10/2022 au 17/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/08/2022 et émis le 12/09/2022;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/08/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 10/08/2022 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 10/08/2022 et sera rendu en cours de procédure;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, composé de villas et en ordre fermé, composé de maisons groupées ou bien mitoyennes;
- Dans ce quartier, la Drève du Sénéchal est une artère présentant une déclivité ascendante depuis la chaussée de Waterloo vers l'avenue des Chênes;
- Cette artère est une voirie perpendiculaire à la chaussée de Waterloo, axe structurant important de la Commune; Elle est essentiellement bordée par des villas au point le plus haut et par des maisons mitoyennes au moins le plus bas;
- La parcelle cadastrée Section H, n°17Y6, sur laquelle porte la demande se situe à mi-parcours de la partie ascendante de la rue. Elle présente une superficie de 797m<sup>2</sup> (selon Brugis) et une orientation nord, côté drève et sud, côté jardin;
- Cette parcelle actuellement fortement boisée présente deux déclivités, une parallèle à la drève et une autre descendante vers l'intérieur de l'ilot;
- Le bâti environnant se compose de villas à quatre façades, construites en retrait par rapport à l'alignement, avec des jardins verdurisés;
- La maison à appartements de gauche (n°19) présente une architecture moderne, de gabarit R+1+toiture à versants;
- La maison de droite (n°11) est une villa à quatre façades, présentant un gabarit R+1+toiture à versants;

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

- La construction d'une maison unifamiliale;

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

- Le projet vise à la construction d'une maison unifamiliale composée de trois niveaux dont le rez-de-chaussée est semi-enterré;
- Cette nouvelle construction tend à respecter les prescrits du titre II du Règlement Régional de l'Urbanisme en offrant des espaces de qualité et ouvert sur les façades latérales et arrière;
- Elle respecte également les prescriptions du permis de lotir ainsi que celui du PPAS n°69 en ce que l'emprise au sol est raisonnable par rapport à la superficie de la parcelle;
- Afin de donner un style contemporain au projet, la demande opte pour une façade avant opaque et minérale ainsi qu'une toiture plate, ce qui constitue une modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant au sens de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS;
- Toutefois, ce parti architecturale peut s'envisager au regard de la maison de droite qui présente une façade avant avec peu d'ouvertures;
- Un mur de soutènement sera construit le long du Châtaigner afin d'aménager une terrasse extérieure et une piscine. La position de ce mur et la terrasse aménagée portent atteinte à l'arbre qu'il y a lieu de conserver; De ce fait, il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse et du mur de soudainement;

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

##### **en matière de programme :**

- Le projet propose la construction d'une maison d'habitation unifamiliale disposant de 3 chambres à coucher dont les plans se présentent suit :
  - En raison du relief du sol, le niveau repris « sous-sol » aux plans présente une façade du côté de jardin; Il contient l'entrée de la maison, un garage et un espace technique; Un espace de sport se situe en façade arrière, ouvert et en contact avec la zone de jardin par la construction d'une terrasse et d'une piscine;
  - Le niveau repris « rez-de-chaussée » aux plans contient les espaces de vie et un bureau, aménagés en façade arrière et ouvert sur une terrasse de 46,20m<sup>2</sup>; Il contient également une chambre et une salle de bain aménagées en façade avant;
  - Le premier étage contient deux suites ouvertes sur une terrasse de 38,48m<sup>2</sup>, aménagée en façade arrière et orientée sud-ouest;

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

- Ce nouveau volume s'implante en recul par rapport à l'alignement comme exigé par le PPAS ainsi que le permis de lotir;
- Le volume se présente comme un cube en façade avant et comme un escalier en façade arrière;
- L'architecture du nouveau volume se veut sobre par l'utilisation de volumes simples, et contemporaine par le choix des matériaux (béton et bardage en bois);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En ce qui concerne la zone de jardin :
    - Une piscine de 13,73 m<sup>2</sup> sera implantée sur la zone de jardin, au niveau repris « sous-sol » sur les plans; L'eau de la piscine sera chauffée par à une pompe à chaleur, située dans un local technique;
    - Une déclaration de classe 3 pour la pompe à chaleur est nécessaire si ses caractéristiques techniques de la pompe le nécessitent ; De ce fait, une fiche technique doit être introduite;
    - Le fond de la parcelle présente un écran végétal composé d'arbres et d'arbustes qui occupe une fonction de barrière visuelle et qui contribue à la gestion du ruissellement des eaux en intérieur d'îlot;
    - Cette barrière sera préservée;
  - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
    - Un garage (44,45m<sup>2</sup>) sera aménagé au niveau repris « sous-sol », en façade avant, permettant le stationnement de deux voitures;
  - en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
    - Une citerne d'eau de pluie de 5000l sera placée le long de zone de retrait latéral droite;
    - Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :
      - tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
      - stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
      - réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique ;
    - Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales ;
    - Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet ;
    - Il y a lieu de respecter le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux en introduisant de plan relatifs à la gestion des eaux de pluie ;
    - En ce qui concerne la piscine, il y a lieu de respecter l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux qui prescrit :
      - *"Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :*
      - *seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;*
      - *une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;*
      - *les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement."*
    - quant aux autres aspects propres à la demande :
      - En ce qui concerne la piscine, une couverture du plan d'eau est nécessaire afin de protéger la faune de la noyade;

**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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - L'environnement bâti se compose de villas présentant une toiture à versants et de façades en briques de ton brun ou bien peintes en blancs;
  - Le plan d'implantation en atteste, aucune des constructions qui y figurent ne présentant de toiture plate; cependant, l'article III - 6) - Toitures - des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol dispose que « Tous les types de toiture sont admis »;
  - La demande prévoit de construire une villa moderne composée d'une toiture plate, d'un volume en béton strié oblique (en façade avant), d'un volume en bois (en façade latérale gauche), d'un volume à semi-enterré en schiste ton noir et d'un volume en façade arrière en pierre de France de ton clair;
  - L'utilisation du bois, du béton et des menuiseries en aluminium de teinte noire, confère à l'ensemble un caractère résolument contemporain;
  - Cette nouvelle construction contraste avec les maisons existantes par le choix des matériaux composant les façades et le parti architectural de se fermer complètement à l'espace public par l'absence de fenêtre sur la façade avant;
  - Toutefois, ce parti architectural peut s'envisager au regard de la maison voisine de droite qui présente peu d'ouverture sur la façade avant;

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

- fournir un plan d'évacuation des eaux de pluie;
  - fournir une fiche technique pour la pompe à chaleur;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la piscine et la gestion des eaux de pluie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter les normes en vigueur;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46608-2022 - Enquête n° 181/22**

**Demandeur : S.A. BIHO - Monsieur Bindels Gilles**

**Situation : Rue Vanderkindere 329**

**Objet : mettre en conformité un immeuble à appartements et aménager trois appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46608-2022 introduite, en date du 20/07/2022, par S.A. BIHO - Monsieur Bindels Gilles ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité un immeuble à appartements et aménager trois appartements sur le bien sis Rue Vanderkindere 329 ;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;", en ce que la terrasse située au rez-de-chaussée dépasse le profil des constructions voisines;

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 03/10/2022 et jusqu'au 17/10/2022 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 :**

20/07/2022 : dépôt de la demande;

19/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/09/2022 : demande d'avis du SIAMU;

03/10/2022 et jusqu'au 17/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/09/2022 et émis le 25/10/2022 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 se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere est une voie dense, bordée par des maisons de maître mitoyennes et par des immeubles à appartements où souvent le rez-de-chaussée est affecté à des commerces ;
- La parcelle cadastrée Section C, n°4C21, sur laquelle porte la demande s'implante sur un tronçon de la rue située entre la rue Edith Cavell et la rue Général Lotz ; Il s'agit d'une parcelle peu profonde avec une superficie de jardin de 46m<sup>2</sup>, orientée sud ;
- La maison n°329 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Rez +2 + toiture à versants ;
- Cette maison a été construite en 1911, suite à l'octroi du permis 16-7935-1911 ;
- Le permis 16-30079-1987 et le permis 16-30083-1987 nous informent que le bien présentait deux appartements :
  - Un duplex à deux chambres situé au rez-de-chaussée et au premier étage ; Une cour et une terrasse en demi-cercle sont aménagées en façade arrière, dans le prolongement du salon afin d'accéder au niveau du jardin ;
  - Un duplex à deux chambres situé au second et sous les combles ;
- Toutefois, aucune information n'est fournie en ce qui concerne l'aménagement du sous-sol et ainsi que les combles ;
- Le bâti environnant se caractérise par des maisons de différentes époques, présentant un gabarit variant entre un Rez + 1 + toiture et un Rez+ 2 + toiture ;
- La maison de droite (n°327) présente un gabarit rez+2+toiture à versants ; Elle présente une façade plus haute, toutefois avec un gabarit moins profond que la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison de gauche (n°331) présente un gabarit similaire (Rez + 2 + toiture à versant) ainsi que des caractéristiques époque sur la façade avant ;

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

- Mettre en conformité :
  - la construction d'une cour et d'un escalier en façade arrière liant le niveau du sous-sol au niveau du jardin ;
  - l'aménagement d'un appartement au sous-sol ;
- Transformation de la maison de rapport en trois unités d'appartements :
  - Suppression de l'escalier intérieur du duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage ;
  - Construction d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée ;
  - Démolition de la verrière et aménagement d'une fenêtre de toit ;
  - Construction de deux lucarnes ;

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

- La situation de droit (1987) présente une maison de rapport contenant deux unités d'appartement ;
- Or, selon l'acte du notaire nous informe qu'en 1987, la maison de rapport contiendrait trois appartements dont un se situerait au sous-sol ;
- A cette époque, la modification du nombre de logement était envisageable sans autorisation préalable que pour autant qu'elle n'impliquait aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, et n'entraînait ni la modification du volume construit, ni la modification de l'aspect architectural du bâtiment ;
- Ce qui signifie que les appartements devaient respecter le Règlement général de la bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (1975) c'est-à-dire :
  - L'article 16 - hauteur sous plafond prescrit : *"Sans préjudice du droit, pour le Collège échevinal compétent, d'imposer en délivrant le permis de bâtir, des minimas supérieurs en fonction de la destination des lieux, la hauteur des pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux et salle de réunion ainsi qu'en général tous les locaux accessibles au public est fixée au minimum à 2,80m au rez-de-chaussée et à 2,60m aux étages. Cette hauteur est mesurée libre de plancher à plafond."*
  - L'article 19 –superficie nette éclairante prescrit *"Les pièces habitables de jour ou de nuit, en ce compris les bureaux, doivent recevoir directement la lumière par des baies ou fenêtres. En aucun cas, le rapport de la surface nette des fenêtres à la surface du plancher qu'elles éclairent ne sera inférieur à 1/5. ;*
- Or, suite à une analyse des plans de la situation existante de fait, l'appartement situé au sous-sol ne respecte pas ces articles en ce que la hauteur sous plafond est de 2,50m et la superficie nette éclairante dans les espaces de vie était inférieure au minima demandé ;



- De ce fait, une mise en conformité est alors nécessaire ;
- Aujourd'hui, la maison est occupée par les bureaux de l'hôpital Edith Cavell ;
- La situation de fait présente une terrasse en zone de jardin qui sera transformée en vue d'aménager trois unités d'appartements ;

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

- Suite à l'occupation de l'hôpital Edith Cavell, la demande vise à revenir à la situation de fait de 1987 en aménageant trois unités d'appartements ;
- Pour ce faire, la maison subira des transformations intérieures et deux lucarnes seront construites ;
- L'aménagement de trois appartements apporte une densité importante qui porte atteinte à la typologie architecturale de la maison et à la qualité des appartements ;
- Il y a lieu de réduire le nombre d'appartements et de supprimer la lucarne située en façade avant afin de préserver sa qualité patrimoniale ;

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

- en matière de programme :
  - Le projet prévoit d'aménager trois unités de logements qui se présentent comme suit :
    - Le sous-sol contiendra les espaces communs de l'immeuble (un espace vélo et des espaces de rangements) en façade avant ; En façade arrière, la chambre principale, une salle de bain et un espace de rangement seront aménagés pour le souplex à deux chambres ;
    - Le rez-de-chaussée contiendra les espaces de vie du souplex ainsi qu'une chambre secondaire et une seconde salle de bain ;
    - Le premier étage contiendra un appartement à une chambre avec un balcon, en façade avant et une terrasse de 1,57m<sup>2</sup>, en façade arrière ;
    - Le second étage et les combles contiendront un duplex à trois chambres ;
- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - L'article 10 concerne la superficie nette éclairante et prescrit "*Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher*" ;
    - Le souplex à deux chambres déroge à cet article en ce que la chambre principale n'a pas assez d'apport en lumière naturelle ;
    - En effet, la porte-fenêtre et la fenêtre de la chambre se situent en façade arrière au niveau du sous-sol ;
    - Ces ouvertures sont peu éclairées car un mur de soudainement, présentant une hauteur importante s'implante dans le prolongement de la cour et obstrue la lumière ;
    - De plus, une terrasse est aménagée au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière, ce qui diminue l'apport en lumière naturelle (pare-soleil) ;
    - Cette pièce ne peut donc pas être aménagée comme un espace de vie ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La maison de rapport a subi peu de modifications depuis sa constructions ;
  - Toutefois, une cour et un escalier ont été aménagés en façade arrière liant ainsi le niveau sous-sol au niveau du jardin ;
  - Ces constructions n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis ;
  - Toutefois, elles peuvent s'envisager car elles permettent un accès plus aisé au sous-sol ;
  - Aujourd'hui, afin d'aménager trois unités d'appartement, le projet propose les constructions suivantes :
    - Au niveau du rez-de-chaussée, une terrasse sera aménagée afin d'offrir un espace extérieur aux espaces de vie du souplex ; Cette proposition pourrait s'envisager si la terrasse ne pénalisait pas l'apport de lumière dans la chambre située en sous-sol ;
    - Au niveau du second étage, en façade arrière, la verrière sera démolie ; Néanmoins, cette démolition sera compensée par l'aménagement d'une baie, d'une toiture plate et d'une fenêtre de toit afin d'éclairer le séjour du duplex à trois chambres ;
    - Deux lucarnes seront construites afin d'apporter de la hauteur et de la lumière sous les combles ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS - modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Les trois unités d'appartement proposés par la demande ne peuvent s'envisager tel que proposer ;
  - En effet, cette maison de rapport présente une configuration particulière en ce qu'elle dispose d'un élément de circulation d'origine, reliant le rez-de-chaussée au premier étage, qu'il y a lieu de préserver ;
  - De plus, le projet envisagé apporte une densité trop importante au regard du gabarit de la maison, ce qui porte atteinte à la qualité des appartements proposés ;
  - Il y a lieu de revoir le programme en réduisant le nombre d'appartements ; L'aménagement d'un appartement à plusieurs chambres, permettant d'accéder au jardin et pouvant accueillir une famille serait plus envisageable avec second duplex aux étages supérieurs ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La terrasse située au niveau du rez-de-chaussée est surélevée par rapport au niveau du jardin ; Elle dépasse les constructions voisines, ce qui constitue une dérogation ;
  - Considérant que cette terrasse offre un espace extérieur aux espaces de vie et qu'elle est peu profonde, cette dérogation peut s'envisager ;

**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 :
  - La maison est inscrite à l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) car sa façade avant présente des caractéristiques artistique, esthétique, historique et urbanistique ;
  - Or, la lucarne envisagée en façade avant porte atteinte à la typologie architecturale de la maison en ce que sa hauteur est trop importante et nuit à son couronnement bien définie ; De ce fait, il y a lieu de supprimer cette lucarne ;

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

- Réduire le nombre d'appartements à deux unités ;
- Supprimer la lucarne située sur la façade avant ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la demande d'avis conforme du fonctionnaire délégué; Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46588-2022 - Enquête n° 172/2022**

**Demandeur : S.A. FRIEND HOUSE c/o Monsieur Anthony Di Prima**

**Situation : Avenue du Gui 28**

**Objet : modifier le permis délivré en date du 15 janvier 2021 sous la référence 16-44965-2019 et mettre en conformité la conservation de l'annexe latérale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46588-2022 introduite en date du 14/07/2022 par la S.A. FRIEND HOUSE c/o Monsieur Anthony Di Prima;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis délivré en date du 15 janvier 2021 sous la référence 16-44965-2019 et mettre en conformité la conservation de l'annexe latérale sur le bien sis avenue du Gui 28;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "implantation- un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec  $L = H$  (L : 5 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite mitoyenne)", en ce que la hauteur de l'extension déroge à la formule  $L=H$ ;

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 12/09/2022 au 26/09/2022 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 :**

14/07/2022 : dépôt de la demande;

08/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : avis reporté de la Commission de concertation afin de permettre une visite sur place pour les membres de cette dernière;

26/10/2022 : visite du chantier, effectuée par les membres de la Commission de concertation;

09/11/2022 : nouvelle séance 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 résidentiel dans lequel se situe la demande est composé de villa 4 façades ou de petits immeubles à appartements sur des parcelles plantées,
- La maison existante sur laquelle porte la demande, due à l'architecte Delville (PU 8829 de 1935) est de style Art déco et de gabarit R+1,

- Elle est implantée en recul de ± 20 mètres, de sorte que la façade arrière de la villa est située à 40 m de profondeur par rapport à l'alignement,
- La zone de recul est en pente ascendante vers la maison et est plantée,
- Le garage est implanté contre la façade latérale de gauche,
- Le jardin est orienté à l'Est;
- Le bien a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme en 2012 (PU n°16-40812-2012) qui a autorisé une extension de 200m<sup>2</sup> et une transformation importante de la maison;
- Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (n°16-44965-2019) récemment qui a autorisé les travaux suivants :
  - Le réaménagement des espaces en sous-sol suite à des impératifs techniques liés à la reprise en sous-œuvre des fondations existantes;
  - La modification du niveau du sous-sol afin d'obtenir une hauteur sous plafond entre 2,88m et 3m;
  - La création de baies de fenêtres en sous-sol et l'aménagement d'une « cour anglaise » arrondie;
  - La création d'une baie en façade Est au 1<sup>er</sup> étage;
  - L'aménagement d'une piscine et de ses abords;
- La mise en conformité de la construction d'une extension en façade latérale Sud n'a quant à elle pas été acceptée car il avait semblé aux membres de la commission que celle-ci ne s'intégrait pas à la maison art-déco. Le dossier ne présentant pas de photos de l'état actuel du chantier, les membres de la dernière commission de concertation n'avaient pas conscience qu'un permis ancien avait autorisé un projet qui s'apparente à une démolition/reconstruction;
- La visite de chantier du 26/10/2022 a permis de comprendre l'étendue du projet :
  - Le chantier est en cours au stade du gros-œuvre;
  - La maison d'origine a été totalement désossée : plus aucun plafonnage etc;
  - Le muret situé à l'avant de la propriété a été démoli;
- Le permis n°16-40812-2012 a été notifié le 17/07/2014 et a donc été prorogé jusqu'au 17/07/2017.
- Il y a un constat de début de travaux encodé le 10/07/2017 et il n'existe aucune information légale sur une interruption de plus d'un an depuis cette date. Le chantier en cours est donc régulier.

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

- La mise en conformité de l'extension de 15m<sup>2</sup> en façade latérale sud;
- La modification des zones de terrasses dans la zone de jardin (la suppression de certains cheminements dans le jardin mais la surface imperméable autorisée de 725m<sup>2</sup> est augmentée à 750m<sup>2</sup>)
- L'agrandissement de la chambre principale au 1<sup>er</sup> étage;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison :
    - en offrant plus de luminosité au séjour : l'extension en façade latérale sud a pour objectif l'apport de lumière naturelle du sud et de la lumière zénithale dans un séjour uniquement orienté à l'Est et ce afin d'y amener de la lumière naturelle tout au long de la journée. Sans l'extension, l'apport de lumière naturelle est limité à la première partie de la matinée.
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - après vérification, le projet respecte l'article n°1.3 qui prescrit "Occupation du sol - L'occupation au sol est limitée, dans les 1ers 40m, hors-sol à 1/6 (chemin d'accès non compris) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle », en ce que la parcelle peut donc accueillir une occupation hors-sol de max 465m<sup>2</sup> (2795m<sup>2</sup>/6) et une occupation en sous-sol de max 559m<sup>2</sup> (2795m<sup>2</sup>/5) et que le projet prévoit une occupation au sol hors sol de 412m<sup>2</sup>(339m<sup>2</sup>+piscine73m<sup>2</sup>) et en sous-sol équivalent de 362m<sup>2</sup>;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - il y a lieu de ne pas augmenter la superficie imperméable : ne pas augmenter de 25m<sup>2</sup> la superficie imperméable du jardin;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'art. 126§11 Dérogation à un PPAS non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "implantation- un recul latéral de la limite parcellaire de minimum 5 m, avec L = H (L : 5 m minimum - H : hauteur sous corniche par rapport au niveau naturel du sol, au droit de la limite moyenne) :

- La hauteur de l'extension déroge à la formule L=H;

- La dérogation est sollicitée pour permettre à la hauteur de la corniche de s'intégrer avec la hauteur de la corniche du bâtiment existant laquelle est déjà en dérogation par rapport à la prescription du PPAS, qui est postérieure à la construction de la villa;
- Cette dérogation peut s'envisager.

**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) :**

- L'ensemble des travaux réalisés (et autorisés pour la plupart en 2012) ont totalement transformés la maison d'origine qui a perdu toutes ses qualités d'origine;
- l'ajout d'une extension complémentaire au sein de la façade latérale de droite peut s'envisager; En effet, la toiture de la nouvelle extension faisant l'objet de la mise en conformité sera réalisée avec le détail de corniche du reste de la construction et s'alignera en hauteur au reste de la façade latérale. Ce volume s'intègre à l'esthétique actuelle de la maison;
- De nombreux éléments pouvant présenter un intérêt ont été démontés (les murets d'origine à l'entrée de la parcelle, les enduits, les éléments courbes intérieurs, les caractéristiques typologiques intérieures la façade arrière etc), ce qui très regrettable.

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

- Ne pas augmenter la superficie imperméable - réduire de 25m<sup>2</sup> les surfaces de cheminement et/ou terrasse;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la perméabilité du terrain;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le taux d'imperméabilisation doit être revu;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire délégué en application de l'article 126 §10 du CoBAT.

**URBAN – Direction du Patrimoine Culturel s'abstient.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46610-2022 - Enquête n° 183/2022**

**Demandeur : S.A. Immobilière Multibois c/o Monsieur Antoine Barakat**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 899**

**Objet : transformer un immeuble avec atelier de menuiserie et 2 appartements en un immeuble de 7 appartements et 1 espace pour profession libérale ou commerce**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-46610-2022 introduite le 27/07/2022 par la S.A. Immobilière Multibois c/o Monsieur Antoine Barakat et visant à transformer un immeuble avec atelier de menuiserie et 2 appartements en un immeuble de 7 appartements et 1 espace pour profession libérale ou commerce sur le bien sis chaussée d'Alseberg 899 ;

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

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

application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;

application de la prescription particulière 2.3 du plan régional d'affectation du sol en matière de commerces en dehors des liserés de noyaux commerciaux;

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;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- 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 03/10/2022 au 17/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

*Suggestions émises par un voisin direct :*

*Suppression ou modification de la fenêtre côté Nord de l'appartement du 3<sup>ème</sup> étage au centre du projet. Tout le côté perpendiculaire (Est) est déjà entièrement vitré et apportera déjà toute la lumière nécessaire. Une alternative serait de remonter le bas de la fenêtre (nord) à une hauteur de plus de 150 cm afin d'éviter les vues directes sur les bâtiments alentours.*

*Ajouter une paroi (mur ou cloison opaque) sur le côté gauche des balcons côté Est du 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages au centre du projet. Ceci atténuerait les vues plongeantes obliques sur les bâtiments/jardins alentours.*

*Diminuer la profondeur de la terrasse côté Ouest de l'appartement au 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment avant et placer une balustrade pleine (du même type que celle au-dessus au 3<sup>ème</sup> étage). Ceci afin d'éviter une vue plongeante sur les bâtiments/jardins alentours.*

*Ajouter une paroi (mur ou cloison opaque) sur le côté gauche de la terrasse côté Ouest arrière du 3<sup>ème</sup> étage au centre du projet. Ceci atténuerait la vue plongeante oblique sur jardins alentours.*

*Diminution excessive du mur mitoyen*

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

27/07/2022 : dépôt de la demande;

19/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

03/10/2022 au 17/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

l'avis du Service Technique de la Voirie remis en date du 08/11/2022:

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

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

**Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

**L'infiltration respectera les conditions suivantes :**

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

**Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :**

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas totalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger:

- L'annexe statistique mentionne au cadre VI une surface de gestion des eaux pluviales de 342,19 m<sup>2</sup> alors que le formulaire demande un volume. Vérification faite, cette surface de 342,19 m<sup>2</sup> correspond exactement à celle des toitures verdurisées telle qu'indiqué dans le même cadre, ce qui se révèle contraire au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, qui considère que les toitures verdurisées ne peuvent pas être considérées comme stockantes. Il est donc demandé de prévoir un volume de temporisation de 14 m<sup>3</sup> qui ne soit pas une toiture; le puits perdu lui-même peut être dimensionné pour assumer cette fonction en sus de l'infiltration.
- Les plans de projet dessinent les deux descentes d'eaux pluviales en façade à rue, dont l'une est accompagnée d'une mention "DEP existante". Or ces deux DEP se déversent sur le parking public via deux gargouilles enterrées en fonte, dispositif qui doit disparaître car interdit par le Règlement Général de Police, et les plans ne renseignent pas la destination future de ces eaux comme ils le font pour les autres DEP. Il est demandé de corriger le plan n° 4/8, où ces deux DEP seront connectées au réseau d'eau claire aboutissant dans la citerne et in fine dans le puits perdu.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/catalogue-des-donnees-geologiques-et>.

#### **Adaptation et réfection du trottoir public**

Le plan n° 4/8 dessine les soupiraux existants comme étant à conserver. L'article 24 du Règlement Communal relatif aux Trottoirs stipule que Les ouvertures dans le trottoir pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les ouvertures seront entièrement fermées à l'aide d'un couvercle (plein) en fonte ou d'une dalle en béton serti de dalles de verre translucides de 5 cm d'épaisseur minimum encadrés dans un châssis à battée et retenus intérieurement par une chaîne ou par une serrure. Les entrées de caves ne pourront avoir leur ouverture dans le trottoir. Les entrées de caves actuellement existantes peuvent être conservées par tolérance.

Les grilles fermant actuellement les soupiraux ne sont pas conformes et doivent être remplacées par des couvercles pleins.

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 19/09/2022, et non émis à ce jour;

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre 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'ilot 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'ilot 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 »;
- La parcelle a fait l'objet d'un permis récent (n°16-46166-2021) qui a été refusé et qui prévoyait de 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;

**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 123m<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'ilot le long donnant sur la nouvelle zone de pleine terre;
- La construction d'un noyau de circulation le long de la mitoyenneté de gauche;
- La réduction de la hauteur du mur mitoyen de droite et du mur du fond au niveau du nouveau jardin créé;

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

- Le projet propose l'aménagement de 7 logements qui se répartissent comme suit :
  - Au rez-de-chaussée arrière : un duplex à 3 chambres avec accès au jardin;
  - au 1<sup>er</sup> étage du volume à front de chaussée : 1 appartements à 3 chambres. Au 1<sup>er</sup> étage du volume en intérieur d'ilot : 1 appartements à 1 chambre;
  - au 2<sup>ème</sup> étage du volume à front de chaussée et du volume en intérieur d'ilot : 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 2 chambres dans le volume en intérieur d'ilot;
- Le projet propose l'aménagement d'un commerce ou d'une profession libérale au rez-de-chaussée en contact avec la chaussée d'Alseberg;

**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;
- La nouvelle version du projet est bien plus intéressante que la version précédente. Les choses sont améliorées en termes de pleine terre, d'orientation des nouveaux logements et de vues par rapport aux voisins. En effet :
  - le projet propose une nouvelle implantation pour le bâtiment arrière qui s'inscrit parallèlement au bâtiment avant de manière à générer plus de superficie en pleine terre et nettement moins de vues vers les propriétés voisines ;
  - le projet améliore les qualités des logements proposés en offrant des vues vers l'extérieur mieux orientées que dans la précédente version ;
  - les appartements ne sont plus mono-orientés ;

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

- en matière de programme :
  - il y a lieu de saluer le meilleur traitement apporté au rez-de-chaussée côté rue;
  - le projet propose au sein du bâtiment avant des logements de qualités aux dimensions confortables;
  - le projet propose des logements en intérieurs d'ilots confortable agrémentés de jardins ou de belles terrasses;
  - le projet propose une mixité de logements;
  - Le projet ne définit pas clairement l'affectation souhaitée pour le rez-de-chaussée à front de chaussée (un commerce ou un espace pour profession libérale) : il y a lieu de définir clairement la demande;

- l'aménagement d'un espace pour profession libérale au niveau du rez-de-chaussée de 212m<sup>2</sup> est envisageable. En effet, la 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. »;
- par contre, l'aménagement d'un commerce en dehors d'un liseré de noyau commercial dont la superficie proposée dépasse les 150m<sup>2</sup> autorisé et constitue un motif d'enquête publique;
- le projet prévoit les locaux communs (caves etc) et se conforme donc au règlement régional d'urbanisme en la matière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - 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 :
    - le projet s'implante en-dessous du gabarit existant et ne nécessite aucune rehausse en mitoyenneté, ce qui est qualitatif;
    - le dernier étage de l'immeuble implanté en intérieur d'îlot se recule de 3m par rapport à la limite mitoyenne de droite de manière à limiter son impact sur son environnement;
    - le projet propose de diminuer la hauteur des grands murs mitoyens existants le long de la mitoyenneté de droite et du fond de parcelle, ce qui est offre une respiration pour l'intérieur de l'îlot.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose de nouvelles extensions à toiture plate : il y a lieu de prévoir une finition esthétique et de les végétaliser;
  - La toiture jardin entre les deux volumes doit être intensive;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie
- en ce qui concerne la dérogation au Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de norme de stationnement en dehors de la voie public :
  - non-respect de l'article 6 – règle générale qui prescrit « Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement; » en ce que le projet prévoit 5 nouveaux logements et aucun emplacement de stationnement;
  - 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. En effet, un grand local vélo, combiné à une bonne desserte en transports en commun, permet de pallier à la dérogation en matière de places de parking moindre que le nombre de logements proposés;

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

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

- La dernière demande qui a été refusée précisait ceci : *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;*
- Le nouveau projet propose une grande surface perméable en fond de parcelle de 126m<sup>2</sup> et propose des toitures végétalisées entre le bâtiment avant et le nouveau bâtiment arrière sur une superficie de (53m<sup>2</sup>+38m<sup>2</sup>) 91m<sup>2</sup>.
- Le projet prévoit des toitures vertes intensives pour l'espace de jardin entre les deux volumes : et offre une vraie amélioration des qualités en intérieur d'îlot;
- 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 va dans ce sens en qu'il transforme une parcelle totalement imperméabilisée en une parcelle imperméabilisée à 75% en zone urbaine;
- La nouvelle mouture axe les logements de manière plus appropriée et impacte nettement moins les propriétés voisines. Cependant, les balcons des appartements dans le bâtiment arrière situé au 2<sup>ème</sup> étage et 3<sup>ème</sup> étage donnant sur le patio intérieur pourraient être supprimés étant donné la vue plongeante depuis ceux-ci vers le voisin de droite;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 2.3 du plan régional d'affectation du sol en matière de commerces en dehors des liserés de noyaux commerciaux :  
**2.3. 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 au commerce 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>.
- Cette superficie peut être portée à 300 m<sup>2</sup>, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :
  - 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
  - 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
  - 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.
- Le projet propose un commerce de 212m<sup>2</sup>. Cette zone jouxte un liseré de noyau commercial et est à proximité immédiate du tronçon commercial du centre de la Commune et peut donc s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- 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,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'article 207, §3 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :

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 :

- La nouvelle mouture propose d'inscrire une affectation qui permet d'animer à nouveau ce rez-de-chaussée;

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

- choisir l'affectation prévue au rez-de-chaussée côté rue : bureau pour profession libérale ou commerce  
 Dans le cas d'un commerce, fournir une note explicative motivée par des raisons sociales ou économiques en ce qui concerne ce choix;
- Supprimer les balcons situés aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages des appartements implantés en intérieur d'ilôt et donnant sur le patio végétalisé;
- Se conformer à l'avis du service technique de la voirie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le type de toiture et la suppression de balcons;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet améliorera les qualités en intérieur d'ilôt;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

de modifier les formulaires en conséquence;

**Avis FAVORABLE** 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 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46621-2022 - Enquête n° 179/2022**  
**Demandeur : Monsieur Didier Stappaerts**  
**Situation : Rue du Coq 37**  
**Objet : isoler la toiture d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46621-2022 introduite en date du 05/08/2022 par Monsieur Didier Stappaerts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Coq 37;

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

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°304 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 01/09/1981 et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°5 qui prescrit "Matériaux - les matériaux de façade présenteront une unité rigoureuse afin de respecter le caractère homogène de l'ensemble des constructions", en ce que la toiture est recouverte d'ardoises d'asbeste ciment ton rose nuit et que le projet souhaite les remplacer par des ardoises ton gris anthracite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2022 au 17/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétude quant à la mise en œuvre - ne pas endommager les toitures voisines - pq un permis si l'on isole sa toiture ? - actuellement toiture en asbeste ciment (dangerosité de ce matériau au démontage)*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/08/2022 : dépôt de la demande;

21/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

03/10/2022 au 17/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : 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;
- La maison faisant l'objet de la demande est implantée en face de l'église du Précieux Sang et au sein d'un permis de lotir (n°304) qui regroupe 15 maisons unifamiliales (du n°19 au n°47) qui présentent des façades en briques et des toitures à versants en ardoises d'asbeste ciment ton rose;

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

- L'isolation de la toiture par un système de toiture Sarking et un revêtement en ardoises de teinte gris anthracite;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir :

- L'isolation de la toiture est une démarche écologique à encourager;

- L'isolation par l'extérieur entraîne une rehausse de 23cm : cette rehausse n'induit pas une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le niveau du faîte est inférieur au voisin de gauche le plus haut et dépasse de moins de 3m le voisin de droite;
- La teinte proposée se rapproche de la situation actuelle en ce que les ardoises roses ont foncé avec le temps et qu'il n'existe plus sur le marché d'ardoise de ce type.
- Les ardoises en amiante-ciment doivent être enlevés suivant la législation en vigueur ;
- Les remarques émises par un riverain lors de l'enquête publique sont d'ordre civil;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46637-2022 - Enquête n° 177/2022 - Article 177**

**Demandeur : S.R.L. Prime Project c/o M Laurent Guthmer et Mme Sandra Dwek**

**Situation : Chaussée de Waterloo 826, 830 et 830A**

**Objet : Restaurer complètement le bâtiment et diviser en 2 unités d'habitation**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46637-2022 introduite auprès de URBAN-DU en date du 10/05/2022 par la S.R.L. Prime Project c/o Monsieur Laurent Guthmer et Madame Sandra Dwek;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à restaurer complètement le bâtiment et diviser en 2 unités d'habitation sur le bien sis chaussée de Waterloo 826, 830 et 830A;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)n° 51 « QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD », ayant fait l'objet d'un arrêté en date du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande concerne l'ancienne auberge « le Dikkenek », dont la façade avant et la toiture ont été classées par l'AG du 01/10/1998;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité (enquête et/ou CC) pour les motifs suivants :

– Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Application de l'Article 188/7 du CoBAT :

- Dérogation au RRU : Article 6 Toitures (lucarnes) du Titre I du RRU;

- Dérogation au PPAS n°51 : Article 4.5 Toitures (lucarnes);

- Application de l'art 207 §1 al.4 : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235);

Considérant que la demande déroge également aux articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU mais que cela ne nécessite pas la tenue de Mesures Particulières de Publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/10/2022 au 17/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un riverain demande à être invité en séance*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/05/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU;

24/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

24/08/2022 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

03/10/2022 au 17/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis conforme de la CRMS du 16/09/2022 ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/08/2022;

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 :**

Considérant que l'arrêté du 01/10/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument la façade avant et la toiture du bien situé au 830, chaussée de Waterloo à Uccle;

Considérant que ce bâtiment fait partie d'un ancien corps de ferme implanté à front de la chaussée de Waterloo, à hauteur du hameau du Langeveld; qu'il se divise en trois unités successives qui se développent en profondeur depuis la chaussée (le volume principal A et deux annexes B et C);

Considérant que le bâtiment A remonte à la seconde moitié du XVII<sup>ème</sup> siècle et se prolongeait originellement au niveau de l'actuel n° 824 (bâtiment D);

Considérant que l'annexe B, d'intérêt architectural secondaire, date du XVIII<sup>ème</sup> siècle;

Considérant que le bâtiment C couvrant le reste de la parcelle y a été ajouté au XX<sup>ème</sup> siècle et ne présente pas d'intérêt particulier;

Considérant qu'originellement réalisé en bois et torchis, le bâtiment A a conservé l'essentiel de sa structure et ainsi qu'une partie des parois originales, malgré la pétrification progressive de la façade principale au cours du XVIII<sup>ème</sup> siècle puis de la façade arrière au XIX<sup>ème</sup> siècle et finalement des pignons vers 1900;

Durant les dix années précédentes, deux projets de transformation et de réaffectation avaient été refusés en raison de leur inadéquation avec le bien patrimonial. Suite à l'acquisition du bien par le propriétaire actuel, le programme et le parti d'intervention ont été revus en se fondant sur plusieurs études préalables effectuées par la cellule Archéologie de la DPC et en tenant compte des remarques formulées sur les projets précédents. Le projet actuel a fait l'objet d'un avis de principe globalement favorable rendu par la CRMS en séance du 23/02/2022;

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

La demande prévoit :

- la division verticale du bien en deux unités d'habitation, effectuée à hauteur de la cheminée;
- le démontage du volume C pour la création d'un jardin à l'arrière du bâtiment;
- le percement de la façade arrière du bâtiment B, donnant sur le futur jardin;
- le maintien de l'appentis du bloc B, augmenté en toiture de deux nouveaux volumes;
- la restauration de la façade avant, selon les règles de l'art : décapage et réparations locales, remplacement des linteaux en bois, surélévation de ceux des deux portes, remise en peinture en une couleur claire sur soubassement anthracite, renouvellement des châssis;
- le renouvellement des toitures : prolongation du pan de toiture avant, ajout d'une gouttière en demi-lune, installation de fenêtres de toit de type cast, isolation de la toiture dans l'épaisseur de la structure, remplacement des couvertures par des tuiles de type pannes flamandes, toitures vertes prévues sur les deux chiens assis;

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

Considérant l'avis conforme de la CRMS du 16/09/2022, favorable sous conditions, libellé comme suit :

*« Comme déjà évoqué dans son avis de principe, la CRMS estime que le programme et la manière de l'intégrer au bâti s'adaptent de façon adéquate aux caractéristiques patrimoniales du bien. Perçu depuis la rue, le projet respecte l'expression rurale de l'ancienne ferme tandis qu'à l'intérieur, les structures et pans de bois restent en grande partie préservés.*

*L'augmentation de volume de l'appentis B, l'expression de la façade arrière et le réaménagement intérieur se justifient par le programme et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.*

*La CRMS rend donc un **avis conforme favorable sur la demande sous conditions** de revoir les travaux de stabilité dans une logique de conservation maximale du bâti ancien, d'affiner les dessins et de définir la teinte des menuiseries en façade avant ainsi que d'adapter le cahier des charges en fonction des remarques formulées ci-après.*

**Les travaux de stabilité**

*Selon la note de stabilité jointe à la demande, les structures seraient renforcées par des éléments en béton. Les fondations du volume B seraient reprises en sous-œuvre par des semelles en béton. La CRMS rend un avis défavorable sur ce type de travaux entraînant la démolition / reconstruction quasi totale des murs gouttereaux des volumes A et B, et demande de revoir le parti d'intervention en faveur d'un mode constructif plus traditionnel.*

*Selon les études patrimoniales et archéologiques menées sur le bien, il constitue un des rares exemples d'immeubles en pan-de-bois conservés en Région bruxelloise, et présente un intérêt intrinsèque important qui dépasse de loin les façades avant et toiture inscrites sur la liste de sauvegarde. Afin de préserver la cohérence d'ensemble des structures anciennes au vu de leur valeur patrimoniale, la Commission demande d'opter pour des systèmes de renfort traditionnels : ancrages muraux pour les façades anciennes et*



ancrages forés au niveau des fondations. Si cela s'impose, en raison de l'augmentation des charges, certaines structures pourraient être doublées par des éléments métalliques pour autant qu'elles restent indépendantes des structures existantes. De manière générale, les poutres ceintures, colonnes ou achelets en béton sont à éviter, excepté éventuellement au pied de toiture. Le projet devra être revu en ce sens et les nouveaux plans de stabilité devront être présentés à la DPC pour accord préalable.

#### Les menuiseries en façade avant

La Commission approuve le remplacement des châssis en façade avant, sans qualités patrimoniales particulières, par de nouvelles menuiseries en chêne (double vitrage, divisions conformes à l'avis de principe de la CRMS). Elle demande cependant d'adapter leurs détails de mise en œuvre conformément aux recommandations générales de la DPC afin de les rendre plus en adéquation avec le caractère patrimonial de la façade (dimensions et modénature des profils, mauxclairs, intégration des vitrages, etc.). Les châssis actuels et les linteaux sont de teinte brun noir. Selon le cahier des charges : « Les couleurs des nouveaux châssis sont définies en normes NCS selon le résultat des sondages. ». Puisque les menuiseries existantes ne remontent pas au-delà du XXe siècle et que les stratigraphies apporteront peu de renseignements probants sur leurs teintes 'historiques', le choix des couleurs reste à faire selon un cadre de référence à définir en cours de chantier. Les dessins de détails des menuiseries ainsi que la référence NCS de leur teinte devront être soumis à l'accord préalable de la DPC. Soit, la teinte des châssis s'adaptera à l'expression rurale de la façade en optant pour une finition bois vernis (ou un traitement à l'huile bouillie). Soit, l'on pourrait opter pour une teinte gris anthracite conformément à celle de la façade n°824 qui s'inscrivait initialement dans le prolongement du n° 830. Bien que cette couleur soit étrange à la typologie de la façade concernée, elle permettrait d'harmoniser les deux façades, malgré le fait que le n° 824 a entre-temps évolué vers une expression néoclassique.

#### Remarques techniques

- poste 1.12.4 (p. 50). Charpente : « les pièces sont assemblées par clouage ». Les assemblages cloués devront être remplacés par des assemblages traditionnels de bois, comme il en existe déjà ailleurs dans le bâtiment (structure des colombages). Les réparations ponctuelles doivent également être effectuées au moyen d'assemblages de bois traditionnels selon les règles de l'art, les assemblages à clou étant réservés à la fixation de sabots de poutre métalliques.
- poste 1.23.7 (p.58). Mortier de pose : « le choix du mortier de pose pour les façades avant et arrière en maçonnerie de briques est laissé à l'appréciation de l'entrepreneur ». La CRMS demande que le mortier soit similaire à l'existant (très probablement un mortier à la chaux) afin d'éviter de créer des points de tension dans les maçonneries ou de porter préjudice aux briques en cas de mortier trop dur (bâtard ou ciment).
- poste 2.1.3 (p. 62). Restauration charpenterie en bois : le rapport d'intervention concernant la restauration devra être soumis à l'approbation préalable de la direction des travaux (DT). Dans tous les cas, la restauration et/ou le renforcement si nécessaire des éléments en bois existants devra être privilégiée au remplacement
- poste 3.4 (p. 79). Vitrage isolant : « écarteur de vitrage isolant - teinte noir ». La CRMS demande que les intercalaires soient de teinte identique ou la plus proche possible de celle du châssis, dont la couleur reste à définir.
- poste 4.2 et 4.6. Élimination des joints défectueux / déjointoyage : seul un dégagement manuel des joints est acceptable d'autant que le dessin du parement de briques restera apparent sous la peinture de finition. Le recours à un burin pneumatique ne pourra être accepté que sous réserve expresse d'un test préalable concluant et dont le résultat devra être validé préalablement par la DT. »;

Considérant que le projet déroge à l'Article 6 Toitures (Lucarnes) du Titre I du RRU en ce que les nouvelles lucarnes arrières font plus des 2/3 de la largeur de la façade arrière;

Considérant que le projet déroge au PPA n°51 : Article 4.5 Toitures (lucarnes) en ce que les lucarnes font plus d'1m50 de largeur et qu'elles ne sont pas couvertes d'une toiture à versants;

Considérant que ces deux dérogations sont engendrées par le même choix architectural; que ces deux dérogations découlent de la volonté d'offrir de nouveaux espaces de vie plus confortables au sein de la toiture du bâtiment; que ces deux lucarnes spacieuses offrent une hauteur sous plafond et une superficie permettant d'aménager deux chambres confortables; que le choix de la toiture plate va dans ce sens;

Considérant que ces deux lucarnes ne sont pas visibles depuis l'espace public; qu'elles ne sont pas susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage; qu'elles améliorent considérablement les qualités d'habitabilité des combles de cette petite maison historique; que par ailleurs, le projet conserve et met en valeur la quasi-totalité des éléments patrimoniaux de cette maison aux contraintes évidentes en termes

d'habitabilité; qu'en effet, les standards anciens ne rencontrent plus les normes actuelles mais que le projet propose une réelle amélioration de la situation tout en préservant le patrimoine;

Considérant également que les toitures plates des deux lucarnes sont verdurisées, ce qui permet une certaine temporisation des écoulements des eaux pluviales, bienvenue sur cette petite parcelle;

Considérant, de ce qui précède, que les dérogations relatives aux lucarnes sont acceptables;

Considérant que le projet déroge à l'Article 3 - Superficie minimale du Titre II du RRU en ce que dans la maison de gauche, il y a 3 chambres de 12,9 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> et 8 m<sup>2</sup>; que cette maison ne bénéficie pas d'une grande chambre de 14 m<sup>2</sup> et que toutes les chambres secondaires n'atteignent pas les 9m<sup>2</sup>;

Considérant que les différentes chambres ont été aménagées en fonction du cloisonnement existant en torchis ancien afin de le conserver;

Considérant que ce choix est judicieux en termes patrimoniaux et qu'il n'engendre qu'une dérogation minime, celle-ci est acceptable;

Considérant que le projet déroge à l'Article 4 - Hauteur sous plafond du Titre II du RRU en ce que, dans la maison de gauche, la cuisine et la chambre côté rue ne respectent pas la hauteur minimale, ainsi que la chambre côté rue de la maison de droite;

Considérant que les locaux ont été aménagés dans la partie existante de la bâtisse; qu'il n'a donc pas été possible d'augmenter les hauteurs sous plafond; que les hauteurs sous plafond minimales sont respectées dans les parties contemporaines du projet;

Considérant que cette dérogation découle de la situation existante que le projet préserve judicieusement; celle-ci est acceptable;

Considérant que le projet déroge à l'Article 10 - Eclairage naturel du Titre II du RRU en ce que les chambres en façade à rue n'ont pas une surface nette éclairante suffisante en fonction de leur superficie; que les châssis de la façade avant sont inscrit sur la liste de sauvegarde; que ceux-ci sont restitués à l'identique et que leurs dimensions ne peuvent être modifiées;

Considérant donc que cette dérogation découle de la situation existante que le projet préserve judicieusement; celle-ci est acceptable;

Considérant que les aménagements proposés sont cohérents et respectueux du bâtiment et de son histoire; que les extensions en toiture arrière sont justifiées, ne sont pas visibles depuis l'espace public et n'engendrent aucune nuisance pour le voisinage;

Considérant que le projet s'intègre à son contexte bâti et non bâti et répond au bon aménagement des lieux;

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

- Répondre aux conditions énoncées par la CRMS dans son avis du 16/09/22, à savoir :
  - *revoir les travaux de stabilité dans une logique de conservation maximale du bâti ancien;*
  - *affiner les dessins;*
  - *définir la teinte des menuiseries en façade avant;*
  - *adapter le cahier des charges en fonction des remarques formulées plus haut.*

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de logements est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails de mise en oeuvre;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bâtiment va être relavorisé;

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de

dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 11**

**Dossier MIXTE PU 16-45827-2021 et PE-10553-2021 - Enquête n° 175/2022 - Article 177/1**

**Demandeur : Les Jardins du Kinsendael c/o Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet**

**Situation : Rue du Bourdon 98-100 - Rue du Château d'Or 13**

**Objet : Démolir un bâtiment de bureaux et de commerces; construire un ensemble de 3 immeubles de logements et un espace d'activité productive sur une partie du PPAS n°66, ainsi que l'aménagement de voiries et d'un parc public (projet modifié suivant l'article 177/1 du CoBAT)**

**AVIS**

**LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A UNE SEANCE ULTERIEURE.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 09/11/2022**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46625-2022 - Enquête n° 176/2022 - Article 177**

**Demandeur : Administration Communale d'Uccle - Monsieur Gaëtan Sautois**

**Situation : Rue de Percke entre les n°s 104 - 128**

**Objet : Réaménager la rue de Percke entre les n°s 104 et 128**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46625-2022 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 25/02/2022, par l'Administration Communale d'Uccle – Monsieur Gaëtan Sautois ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager la rue de Percke entre les n°s 104 et 128 (lieu-dit clos de Percke) ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°25.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/09/2022 au 18/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Une riveraine s'étonne de voir apparaître les "rangements pour vélos". Pour elle, tout comme cela avait été évoqué par d'autres riverains, cela est un non-sens dans la mesure où les habitants du clos rangeront leurs vélos dans leurs maisons et les éventuels promeneurs / cyclistes n'ont pas d'intérêt à venir stationner leur vélo dans le clos pour ensuite se rendre ailleurs à pied. Il serait bien plus utile de prévoir ce genre de rangement sur le petit parking du bois de Verrewinkel, devant lequel les promeneurs / cyclistes devront passer, où qu'ils aillent. Alors pourquoi les embêter à venir jusqu'au bout du clos (ils ne verront même pas qu'il y a de quoi stationner son vélo là...). Par ailleurs, ce serait sympa de garder l'aire de manœuvre le plus libre possible, tant pour Bruxelles Propreté afin de leur permettre de tourner facilement, que pour les services d'entretien des espaces verts (pas facile de tailler une haie avec un "truc à velo" fixé juste devant) et pompiers. Aussi pour les habitants du clos, ce serait sympa de garder un peu de place de stationnement pour les quelques fois où ils ne peuvent pas se garer sur leur propriété (travaux dans la maison,...) ;*
- *Un riverain fait la remarque suivante : il souhaite faire confirmer, comme discuté avec le responsable du bureau d'étude de la commune et tel qu'il semble représenté sur le plan, qu'un avaloir neuf est bien prévu à hauteur du n°116 pour évacuer le trop plein d'eau de pluie, qui de par la configuration de la voirie se déverse sur la propriété privée ;*
- *Une riveraine fait les observations suivantes :*
  - *Le bout de ce chemin de Percke devant les maisons 104 à 110, appelé aire de manœuvre est privée et appartient en indivision à ces maisons. Au moment du lotissement l'accord avec la commune comprenait une cession pour l'aménagement de la voirie lorsque celle-ci serait décidée. Tout cela serait sans problème si l'aire avait gardé sa forme initiale ;*
  - *Malheureusement elle a été amputée d'un large croissant par Monsieur Haegelsteen, propriétaire du 112 (dont le jardin jouxte l'aire), et ceci sans accord des propriétaires. Il a agrandi sa maison jusqu'à la limite de l'aire et a transformé une partie de celle-ci en jardin bordant sa maison. Cette annexion étrangle l'entrée de sa propriété et dévalorise celle-ci. Vos services sont bien au courant de cette situation conflictuelle. Ils ont eu plusieurs réunions avec la commune à ce sujet ;*
  - *Dans un souci d'apaisement et de bon voisinage, il y a eu accord sur le tracé de la nouvelle voirie. L'accord pour les actes notariés comprend la cession de l'aire de manœuvre à la commune avec une courbe harmonieuse du jardin annexé par le 112 comme décrite sur le plan d'une part, et la vente à M. Haegelsteen du terrain annexé d'autre part ;*
- *Les propriétaires de l'aire de manœuvre sont désireux de régler ce projet comme convenu ;*

- *Il semble toutefois que M. Haegelsteen conteste le fait que le croissant annexé soit du terrain à bâtir ;*
- *En conclusion : Elle n'est pas opposée à ce que la commune réalise une voirie sur la Rue de Percke 104-128, mais il faut en amont passer l'acte notarié pour la vente du croissant annexé et ce, à un prix raisonnable (évalué par un panel de 3 experts indépendants par exemple).*

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

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours ;

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

25/02/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU

15/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

19/09/2022 au 18/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le clos de Percke, se situe au sud de la commune d'Uccle à la limite avec la commune voisine, Linkebeek. Le cadre est champêtre. Un côté de la rue est bordé par une prairie et l'autre côté par des villas. La rue se situe à une centaine de mètres de la rivière Verrewinkelbeek;
- Au niveau mobilité, la rue ne rencontre aucun problème, la rue est en cul de sac et très peu fréquentée. Seuls les habitants l'utilisent. La configuration des lieux fait que la vitesse des automobilistes est modérée et ne met pas en danger les utilisateurs plus faibles;
- L'offre de stationnement est suffisante. Peu de usagers se garent en voirie. Les riverains se garent dans leur propriété et leurs invités dans la rue;
- Actuellement la rue est aménagée simplement. Le revêtement est en dolomie et n'est pas entouré de bordures;
- Le revêtement en dolomie pose problème car des fonds se creusent systématiquement par érosion. La rue devient vite impraticable et nécessite constamment l'intervention de la commune qui doit recharger en dolomie les nids de poule. Les riverains se plaignent beaucoup de ce revêtement qui n'est pas confortable;
- La rue est bordée d'une haie de charmes ponctuée de saules têtards. Cet ensemble végétal a beaucoup d'impact sur le paysage, il renforce le caractère bucolique du site;

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

- en matière d'aménagement :
  - La Commune d'Uccle désire réaménager la rue de Percke, du numéro 104 au numéro 128 ; qu'il s'agit du lieu-dit clos de Percke ;
  - La rue de percke est reprise au plan régional de mobilité Good Move comme une voirie : « QUARTIER » pour tous les modes ;
  - Cette portion de la rue de Percke a fait l'objet d'un plan d'alignement récent ;
  - Le projet a pour objectifs d'améliorer l'accessibilité et la praticabilité de la rue de Percke;
  - Conformément à la circulaire régionale relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre du 9 septembre 2013, la zone résidentielle permet l'amélioration de la sécurité routière, de la convivialité entre usagers et une meilleure protection des usagers actifs en organisant un partage équilibré de l'usage de la voie publique ;
  - Le projet prévoit d'aménager la voirie de plain-pied en zone résidentielle ;
  - L'aménagement prévoit la pose d'un nouveau pavage qui sera ceinturé par une bordure à grand chanfrein. L'aménagement d'une bande de confort à destination des cyclistes sera posé sur l'axe central de la voirie ;
  - Cet espace public est projeté dans le projet de façon à être 100% accessible aux PMR, dès lors, il n'est pas nécessaire d'aménager des places PMR spécifique vue la configuration spacieuse des lieux;
  - Le PRDD et Good Move programment une diminution du stationnement en voirie de 25% ; le projet ne prévoit pas de places de stationnement ce qui est en adéquation avec les objectifs régionaux ;
  - Les objectifs du Plan Régional de Mobilité Good move et son principe STOP, ainsi que la politique de mobilité et de stationnement qui vise à réduire la pression des voitures et libérer davantage d'espace public ainsi que de renforcer le maillage cyclo-piéton et PMR dans le quartier, le projet propose d'aménager une bande de confort à destination des cyclistes sur l'axe central de la voirie ;
- en matière de matériaux :

- Pour le choix des matériaux, la Commune prévoit de remplacer le revêtement existant en dolomie par de la pierre naturelle . Ce revêtement en plus d'être durable à l'avantage de préserver l'aspect bucolique du site ;
- La majeure partie du revêtement sera réalisée en pavés oblongs de porphyre de récupération. Ceux-ci proviendront du stock communal. La bande de confort sera aménagée dans le même pavé mais scié cette fois. La combinaison de ces deux matériaux créera un ensemble homogène ;
- Un mur de soutènement sera prévu à l'angle du n°112 afin de matérialiser la transition entre le domaine privé et le domaine public, et faciliter les manœuvres de camions ;
- en matière de gestion des eaux et d'égouttage :
  - Une attention particulière a été portée à la gestion de l'eau qui se situe en fond de vallée du Verrewinkelbeek. Un égout a été posé récemment et reprend les eaux usées des riverains. Dans le cadre de ce nouveau projet un réseau séparatif va être posé pour récolter les eaux de voiries et les envoyer dans la rivière Verrewinkelbeek ;
  - Il s'agit d'un filet d'eau en pavé porphyres de récupération de largeur de 30cm au centre de la rue pour permettre de récolter les eaux qui seront dirigées vers des avaloirs ;
  - Actuellement les eaux de pluie se déversent sur la propriété privée au n°116, afin de solutionner ce problème, un nouvel avaloir est prévu à hauteur du n°116 pour évacuer le trop plein d'eau de pluie ;
- en matière de mobilier urbain :
  - Le projet prévoit l'installation de 4 arceaux vélo au niveau de la zone de manœuvre, ce positionnement en font n'est pas pertinent par rapport au caractère fortement résidentiel de l'impasse et de la configuration particulière de cette rue et des habitations qui la bordent; que dès lors il y a lieu de ne pas placer ces arceaux vélos ;
- en matière d'accessibilité :
  - Cet espace public sera 100% accessible aux PMR, car il est totalement de plein pied. La configuration spacieuse des lieux ne demande pas l'aménagement de places PMR spécifiques ;
- en ce qui concerne l'aspect paysager :
  - Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;
  - Le projet est soumis aux exigences des articles 59 (si classe 1A) / 60 (si classe 1B) / 61 (si classe 2) et 64 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature en vue de sa localisation à proximité d'une zone Natura 2000 ;
  - Le projet se situe dans la zone tampon de 60m d'une zone Natura2000 ; il y a lieu de garantir que les mesures prises pendant le chantier assurent que les travaux ne mettront pas en péril la zone Natura2000 ;

**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 particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
  - Le projet s'inscrit dans un développement intégré des voiries de cette partie de la Commune ;
  - Les modifications seront minimales et permettront de garantir un usage sécurisé pour l'ensemble des utilisateurs et des modes de déplacement ;
  - Le projet respecte la typologie de cet espace champêtre et conserve les plantations existantes encadrant les perspectives de cette portion de rue ;
  - Certaines réclamations ont trait à des problématiques d'ordre Civil qui ne sont pas de la compétence du droit de l'Urbanisme ;

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

- Ne pas placer d'arceaux vélos;
- Prendre des mesures de chantier qui garantissent que les travaux ne mettent pas en péril la zone Natura2000;

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, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

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