

Séance du 14 juin 2023 / Zitting van 14 juni 2023  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 093/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.953-2023 (art.177)  
Situation : Drève de Lorraine / Chaussée de La Hulpe  
(Poser une fibre optique entre les postes hautes tensions d'Espinette (Région Flamande) et d'Elan (Région de Bruxelles-Capitale))
- 2) 084/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.950-2023 (art.177)  
Situation : Chemin public situé avenue du Gui, entre les n°s 57 et 59  
(Construire une fosse pour transformateur statique)
- 3) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°16-10751-2023  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1009/1013  
(Exploitation d'un immeuble de logements)
- 4) 083/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.936 (art.177)  
Situation : Rue des Polders 9  
(Construire une nouvelle cabine électrique SIBELGA à l'arrière d'un bâtiment existant)
- 5) 086/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.928-2023  
Situation : Avenue des Mûres 35  
(Rénover, isoler, ajouter un étage ainsi qu'un volume annexe au rez-de-chaussée d'une maison pavillonnaire de plain-pied et construire une piscine)
- 6) 082/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.961-2023 (art.177)  
Situation : Rue Edith Cavell 143 / Rue Zeecrabbe 24 et 44  
(Déconstruire et reconstruire le hall omnisport scolaire du Centre d'Enseignement)
- 7) 094/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.921-2023  
Situation : Rue de la Cueillette 16  
(Mettre en conformité une véranda, un abri de jardin et les châssis ;  
Poser un auvent sur la façade latérale gauche)
- 8) 085/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.812-2022  
Situation : Rue de la Bascule 30  
(Rénover une maison uni-familiale, isoler le pignon latéral et la toiture par l'extérieur, construire une nouvelle lucarne en façade arrière, agrandir les fenêtres en façade avant et transformer le niveau des combles)
- 9) 087/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.796-2022  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 28  
(Transformer lourdement et étendre une maison d'habitation uni-familiale, dont la période de construction date de la fin des années 1950)
- 10) 092/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.868-2023  
Situation : Avenue Coghen 145  
(Mettre en conformité la modification de baies en façade, d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse et modifier la façade avant, agrandir une baie dans un mur porteur et démolir une cheminée)
- 11) 090/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.925-2023  
Situation : Avenue du Jonc / Drève d'Anjou  
(Démolir le préau existant, endommagé et instable et reconstruire au même endroit un nouveau préau en structure bois de même superficie.  
Construire une serre de culture sur une autre partie du terrain ainsi que placer des citernes de récolte d'eau de pluie. Abattre les arbres du talus périphérique et remplacer par des arbres fruitiers et des pieds de vignes)

- 12) 089/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.810-2022  
Situation : Drève du Sénéchal 6  
(Agrandir et transformer une maison uni-familiale)
- 13) 091/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.880-2023  
Situation : Rue de Huldenberg 20  
(Rénover et étendre une maison d'habitation uni-familiale et réaménager la zone de recul)
- 14) 088/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.915-2023  
Situation : Rue Vanderkindere 444-448 / Rue de la Primevère 19  
(Démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46953-2023 - Enquête n° 093/23 - Article 177**

**Situation : Drève de Lorraine - Chaussée de La Hulpe**

**Objet : poser une fibre optique entre les postes hautes tensions d'Espinette (Région flamande) et d'Elan (Région de Bruxelles-Capitale)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46953-2023 introduite, en date du 10/11/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à poser une fibre optique entre les postes hautes tensions d'Espinette (Région flamande) et d'Elan (Région de Bruxelles-Capitale) sur le bien sis Drève de Lorraine - Chaussée de La Hulpe;

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en zone forestière, en zone de parc et en zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet se situe en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique, en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau et traverse la promenade verte du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Considérant que le projet se situe dans un corridor de mobilité, le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité à créer ou étudier et le long d'un itinéraire cyclable régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal d'Uccle;

Considérant que le projet intervient sur des voiries régionales et communales;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans le site classé « Forêt de Soignes » arrêté par arrêté de classement du 02/12/1959;

Considérant 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);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- En application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'article 235 du COBAT, étant donné que la demande concerne un site relevant du patrimoine immobilier classé.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 dans la commune d'Uccle; que 2 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition de signatures;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- *Se questionne sur l'intérêt de l'enquête publique si les autorités ont déjà marqué leur accord de principe;*
- *Déclare que le document de l'évaluation appropriée des incidences a disparu au cours de l'enquête publique et déclare l'enquête publique invalide;*
- *Déclare que l'évaluation appropriée des incidences est incomplète;*
- *Déplore qu'aucune alternative n'a été trouvée pour éviter ces travaux;*
- *Mentionne que des alternatives qui consistent à travailler sur d'autres axes, qui ne sont pas bordés par une forêt classée et reprise en Natura 2000, auraient dû être étudiées;*
- *Déplore que le projet ne tienne pas compte des incidences cumulées des divers projets bordant la forêt de Soignes et mentionne que l'ensemble de ces travaux/projets ont des incidences négatives sur le périmètre;*
- *Déclare que l'arrêté de classement mentionne l'interdiction de « placer des supports destinés au transport de l'énergie électrique ou à toute autre installation »;*
- *Déclare que les incidences sur les arbres sont minimisées et craint que ces travaux impactent le système racinaire et le sous-sol;*
- *Précise que la zone du projet se situe en bord de Forêt et non de voirie;*

- Déclare que les travaux vont venir impacter négativement la faune et flore de la forêt de Soignes et que les mesures de protection de cette zone servent à interdire ce genre de travaux;
- Mentionne que le projet prend en compte l'aspect humain plus que l'aspect environnement, et que ce type de travaux ne devrait pas avoir lieu.

Considérant l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 07/04/2023 :

- L'avis de la CRMS est sollicité en raison de l'emprise du projet dans le Bois de la Cambre et dans la Forêt de Soignes qui sont tous les deux classés comme site et désignés Natura 2000.
- Le projet consiste en l'installation de fibre optique pour relier deux parties du réseau de part et d'autre de la Forêt de Soignes, en passant par la chaussée de la Hulpe et la drève de Lorraine. Lors de son assemblée du 13/07/2022, la CRMS a émis un avis préalable sur l'installation de la fibre optique sur le tracé proposé. Elle était favorable au dossier mais demandait de :
  - préciser les détails de l'implantation exacte et des dispositifs du chantier, avec un impact minimal sur le site;
  - préciser le mode de tranchée dans la chaussée de la Hulpe, et qu'elle soit la plus soigneuse possible;
  - prévoir et détailler d'ores et déjà les interventions de soins appropriés à appliquer en cas d'atteinte à des racines (à minimiser);
  - coordonner (en concertation avec la DPC) le chantier à la restauration en cours de préparation de la drève de Lorraine.
- Le projet Détail de l'implantation du chantier et détail des dispositifs mis en place. Images tirées du dossier de demande. L'installation de la fibre optique se ferait par tronçons d'environ 200m, via des forages dirigés sur la quasi-totalité du tracé.
- Ces forages nécessiteraient des puits d'entrée/de sortie disposés tous les 200m et d'une superficie entre 2 et 5m<sup>2</sup>.
- Pour limiter l'impact des engins et du matériel lors du chantier, des zones de stockage ont été définies à plusieurs endroits le long du tracé.
- Bois de la Cambre et chaussée de la Hulpe Le long de la Chaussée de la Hulpe, le tracé passe sous les pieds des hêtres situés en bord de voirie. La profondeur prévue est de 1,2 m à 2m.
- Vu la présence du tunnel d'Infrabel dans un secteur limité, l'installation de la fibre à cet endroit se ferait en tranchée ouverte, dans le chemin des Joubarbes. La tranchée aurait une largeur de 40 cm et une profondeur de 80 cm.
- Drève de Lorraine La fibre optique serait installée le long de la drève du côté opposé à la piste cyclable, et s'écarte au maximum des pieds d'arbres. La fibre optique serait placée à une profondeur de 5 m et le forage aurait un diamètre de 16 cm.
- Les travaux seraient réalisés à proximité des hêtres en place, pour lesquels un suivi sanitaire annuel est assuré par Bruxelles Mobilité. 1 L'intégralité de cet avis est consultable via :
- Avis de la CRMS La version du projet répondant aux remarques formulées par la CRMS dans son avis préalable, la CRMS émet un avis favorable moyennant les conditions suivantes sur la présente demande :
  - Limiter le calendrier du chantier entre le 16 août et le 31 janvier pour protéger à la fois les oiseaux nicheurs et les batraciens, comme suggéré par l'évaluation appropriée des incidences jointe au dossier;
  - Entourer les puits de forage ouverts de barrières anti-batraciens durant les périodes d'inactivité du chantier comme suggéré par l'évaluation appropriée des incidences jointe au dossier;
  - Faire valider par la DPC l'emplacement des puits de forage par un piquetage préalable;
  - Placer les installations à une profondeur stricte de 2m sur tout le tronçon de la Chaussée de la Hulpe passant sous les arbres, de manière à minimiser l'impact sur les racines de ces derniers;
  - Utiliser pour toutes les fouilles ouvertes (tranchée et puits) la technique de l'Air Spade® – Air Vac pour aspirer le substrat sans couper de racines de plus de 5 cm;
  - N'installer aucune zone de stockage (matériel et engins, en dehors des heures de travail), à moins de 4m des pieds d'arbres.

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 12/04/2023 :

**NATURE**

- la localisation du projet dans la station Natura 2000 « Forêt de Soignes », à proximité ou le long d'habitats Natura 2000 répertoriés 9160 « chênaies-charmaies (Carpinion-Betuli) » et 9120 « hêtraies acidophiles » ;
- la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000, en application du chapitre 5 de l'ordonnance nature , qui conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêts communautaire et régional,
- en incluant certaines mesures d'atténuation au sens de l'ordonnance nature ;
- les missions d'accompagnement et monitoring de la faune et la flore de Bruxelles Environnement (BE) ;
- la réglementation européenne et bruxelloise en matière d'espèces exotiques envahissantes, ainsi que la cartographie d'observations d'espèces végétales exotiques envahissantes à disposition en ligne ;
- Considérant que des mesures atténuantes supplémentaires permettraient de davantage garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé au sens de l'ordonnance nature, dont la réalisation des objectifs de conservation ;

**AVIS FAVORABLE CONDITIONNEL**

- Intégrer au permis les conditions ci-dessous, à savoir l'ensemble des mesures atténuantes figurant à la page 25 de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, formulées et complétées comme suit :
- Informer BE du démarrage du chantier au moins 10 jours à l'avance et inviter BE à la première réunion de chantier (par e-mail aux adresses [natura2000@environnement.brussels](mailto:natura2000@environnement.brussels) et [oschoonbroodt@environnement.brussels](mailto:oschoonbroodt@environnement.brussels)) ;
- En cas de découverte d'animaux protégés (ex: chauve-souris, rapace, écureuil, hérisson, renard, salamandre...) impactés par les travaux ou affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497 599 414). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu (pour la faune sauvage). NB: Les nids des espèces protégées sont également protégés ;
- Interdire et empêcher tout stockage de matériaux, engins de chantier, terres, ... ou encore tout charroi dans les zones d'habitats Natura 2000/ dans la forêt/ dans la lisière forestière/ au niveau du réseau racinaire (sous la couronne) des arbres ;
- Assurer la protection de la végétation existante aux abords directs du chantier durant toute la période de travaux, conformément au RRU et aux meilleures pratiques disponibles (mesures adaptées aux troncs, couronnes et réseaux racinaires des arbres, sur une hauteur, surface et profondeur suffisantes et fonction de leur nature et de leur taille), en particulier l'alignement d'arbres le long du chantier ;
- Réaliser le chantier en-dehors des périodes de nidification de l'avifaune et de migration des amphibiens, soit en-dehors de la période allant du 1er février au 15 août ;
- Mettre en place des barrières à amphibiens autour des puits de forages ;
- Réaliser les travaux uniquement pendant la journée (après le crépuscule et avant le coucher du soleil) ;
- Limiter les pollutions sonore et lumineuse du chantier autant que possible : engins moins bruyants, pas d'éclairage de chantier ;
- Avant le début du chantier, baliser (délimitation physique) les plants de Renouée du Japon, (ou d'autres espèces végétales exotiques envahissantes le cas échéant, cf. annexe IV de l'ordonnance nature et liste des espèces préoccupantes pour l'Union européenne) afin d'en éviter la propagation ;
- En cas de travaux à ces endroits précis, éliminer les plants de manière appropriée (selon les meilleures pratiques disponibles) pour limiter leur dispersion ou les éradiquer ;
- Etablir une zone de ravitaillement des engins de chantier en-dehors du site Natura 2000 ; y stocker les réserves d'hydrocarbures sur une surface de rétention ;
- Mettre à disposition sur le chantier, un volume d'au moins 100 litres de sciure de bois qui pourra être rapidement mise en œuvre en cas de perte d'hydrocarbures.
- N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser son avis lors de la commission de concertation.

Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité du 24/04/2023;

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

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

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

10/11/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

23/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/03/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

#### **Considérant la situation existante et projetée :**

- Considérant que les travaux visent à installer la fibre optique pour relier deux parties du réseau de part et d'autres de la Forêt de Soignes, en passant par la chaussée de La Hulpe et la drève de Lorraine;
- Considérant que le périmètre du projet se situe le long de voirie; qu'elles bordent la Forêt de Soignes ou des voiries résidentielles;
- Considérant que le projet prévoit de réaliser des tranchées de 5 mètres de profondeur sur 16 cm de diamètre afin d'intégrer des câbles de fibre optique;
- Considérant que le projet prévoit de réaliser des forages par tronçon de 200 mètres; qu'ils induisent la création de puits d'entrée et de sorties, d'une superficie de 2 à 5 m<sup>2</sup>;
- Considérant que la profondeur des tranchées prévues est de 1,2 mètre à 2 mètres; que certaines tranchées seront ouvertes vu la présence du tunnel d'Infrabel (chemin des Joubarbes);
- Considérant qu'il prévoit des zones de stockages afin de limiter le dépôt des engins et matériel lors du chantier;

- Considérant que les travaux seront prévus de préférence, au maximum le plus loin possible des pieds des arbres; que cependant le tracé passe sous le pied de certains arbres (hêtres situés le long de la Chaussée de la Hulpe);

**Considérant que la demande telle qu'introduite a les objectifs suivants :**

- Considérant que les objectifs du projet sont :
  - Assurer la fiabilisation et la bonne continuité de service du réseau Datacom dans sa configuration actuelle;
  - Étendre l'infrastructure de réseau Datacom s'appuyant sur une technologie IP/MPLS, avec support physique en fibre optique, à l'ensemble des postes Elia, dans le but de :
    - Activer des nouveaux services (ex.: smart grid, ACC, remote maintenance, vidéo surveillance,...);
    - Mettre fin aux connexions 'Point-à-Point' qui utilisent en direct les câbles multi-paires en cuivre et qui n'utilisent pas le réseau Datacom;
    - Mutualiser la fibre optique nécessaire;
    - Régler le problème du support physique en cuivre vieillissant et non adapté;

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

- Considérant que la demande est justifiée et vise à améliorer le réseau de communication de téléphonie dans la Région de Bruxelles-Capitale;
- Considérant que les travaux projetés se situent par endroit, à proximité des arbres; qu'il y a lieu de s'assurer de leur pérennité et de ne pas altérer leur survie en ce que les travaux ne doivent pas altérer leur système racinaire, leur tronc et leur couronne;
- Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 07/042023; que la CRMS, dans son avis, estime que les interventions projetées n'auront pas d'impact sur le site classé pour autant que le projet se conforme aux conditions qu'elle a émises;
- Considérant que la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de l'endroit;
- Considérant que le projet se situe dans une zone Natura 2000; que la demande telle qu'introduite n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :
  - la faible importance des travaux envisagés;
  - les mesures de protections prises pour réduire autant que possible les impacts sur la zone Natura 2000;
- Considérant qu'il y a lieu de se concerter avec la DPC et BE afin de limiter préalablement les impacts et nuisances que pourraient engendrer le chantier;
- Considérant qu'à cette fin, une série de recommandations et conditions sont émises pour le bon suivi du chantier;
- Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions précitées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;
- Considérant que le demandeur précise lors de la Commission de Concertation, que les alternatives étudiées à ce projet auraient nécessité des détours et donc des travaux d'une plus grande ampleur et d'un plus grand impact ;
- Considérant que le demandeur a informé la Commission de Concertation des modifications à prévoir au niveau de la demande, considérant la volonté des sociétés Orange et Sibelga de coordonner les interventions ;
- Considérant qu'aucun élément, apporté par les réclamations, ne démontre que l'Évaluation Appropriée des Incidences n'était pas disponible pendant toute la durée de l'enquête publique et qu'en outre les réclamations fondent leurs remarques sur cette Évaluation Appropriée des Incidences, démontrant de ce fait, qu'elle a bien été disponible lors de l'enquête publique ;

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

- Préciser les modifications à prévoir suite à l'intégration des chantiers de Sibelga et Orange ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications et de légères modifications ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'instruction doit se faire sur la demande complète ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

- Se conformer à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites :
  - Limiter le calendrier du chantier entre le 16 août et le 31 janvier pour protéger à la fois les oiseaux nicheurs et les batraciens, comme suggéré par l'évaluation appropriée des incidences jointe au dossier;
  - Entourer les puits de forage ouverts de barrières anti-batraciens durant les périodes d'inactivité du chantier comme suggéré par l'évaluation appropriée des incidences jointe au dossier;
  - Faire valider par la DPC l'emplacement des puits de forage par un piquetage préalable;
  - Placer les installations à une profondeur stricte de 2m sur tout le tronçon de la Chaussée de la Hulpe passant sous les arbres, de manière à minimiser l'impact sur les racines de ces derniers;
  - Utiliser pour toutes les fouilles ouvertes (tranchée et puits) la technique de l'Air Spade® – Air Vac pour aspirer le substrat sans couper de racines de plus de 5 cm;
  - N'installer aucune zone de stockage (matériel et engins, en dehors des heures de travail), à moins de 4m des pieds d'arbres
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement :
  - Intégrer au permis les conditions ci-dessous, à savoir l'ensemble des mesures atténuantes figurant à la page 25 de l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000, formulées et complétées comme suit :
  - Informer BE du démarrage du chantier au moins 10 jours à l'avance et inviter BE à la première réunion de chantier (par e-mail aux adresses [natura2000@environnement.brussels](mailto:natura2000@environnement.brussels) et [oschoonbroodt@environnement.brussels](mailto:oschoonbroodt@environnement.brussels));
  - En cas de découverte d'animaux protégés (ex: chauve-souris, rapace, écureuil, hérisson, renard, salamandre...) impactés par les travaux ou affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE (par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497 599 414). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu (pour la faune sauvage). NB: Les nids des espèces protégées sont également protégés ;
  - Interdire et empêcher tout stockage de matériaux, engins de chantier, terres, ... ou encore tout charroi dans les zones d'habitats Natura 2000/ dans la forêt/ dans la lisière forestière/ au niveau du réseau racinaire (sous la couronne) des arbres ;
  - Assurer la protection de la végétation existante aux abords directs du chantier durant toute la période de travaux, conformément au RRU et aux meilleures pratiques disponibles (mesures adaptées aux troncs, couronnes et réseaux racinaires des arbres, sur une hauteur, surface et profondeur suffisantes et fonction de leur nature et de leur taille), en particulier l'alignement d'arbres le long du chantier ;
  - Réaliser le chantier en-dehors des périodes de nidification de l'avifaune et de migration des amphibiens, soit en-dehors de la période allant du 1er février au 15 août ;
  - Mettre en place des barrières à amphibiens autour des puits de forages ;
  - Réaliser les travaux uniquement pendant la journée (après le crépuscule et avant le coucher du soleil) ;
  - Limiter les pollutions sonore et lumineuse du chantier autant que possible : engins moins bruyants, pas d'éclairage de chantier ;
  - Avant le début du chantier, baliser (délimitation physique) les plants de Renouée du Japon, (ou d'autres espèces végétales exotiques envahissantes le cas échéant, cf. annexe IV de l'ordonnance nature et liste des espèces préoccupantes pour l'Union européenne) afin d'en éviter la propagation ;
  - En cas de travaux à ces endroits précis, éliminer les plants de manière appropriée (selon les meilleures pratiques disponibles) pour limiter leur dispersion ou les éradiquer ;
  - Etablir une zone de ravitaillement des engins de chantier en-dehors du site Natura 2000 ; y stocker les réserves d'hydrocarbures sur une surface de rétention ;

- Mettre à disposition sur le chantier, un volume d'au moins 100 litres de sciure de bois qui pourra être rapidement mise en œuvre en cas de perte d'hydrocarbures.
- N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser son avis lors de la commission de concertation.

**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 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46950-2023 - Enquête n° 084/23 - Article 177**

**Situation : Chemin public situé avenue du Gui, entre les numéros 57 et 59**

**Objet : construire une fosse pour transformateur statique**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46950-2023 introduite, en date du 20/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une fosse pour transformateur statique sur le bien sis Chemin public situé avenue du Gui, entre les numéros 57 et 59;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS N° 38 Quartier Verrewinkel approuvé par arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 29/09/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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 BE);

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

- il s'agit d'une construction souterraine qui se situe sur la voie public;

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°7.0 qui prescrit "*zone de jardins - La modification sensible du relief du sol, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine réduisant à moins de 60cm l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable y sont proscrits. Ces zones comportent des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone dont les matériaux s'harmonisent avec ceux des constructions situées dans la zone d'habitat dans la verdure.*", en ce qu'une fosse est prévue dans la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les résidents de la maison sise avenue du gui 57 sont concernés par les aspects suivants :*
  - *s'assurer que la trappe d'accès et les caillebotis des deux ventilations ne vont pas s'abîmer avec le passage des voitures et qu'ils permettront toujours le passage aisé des promeneurs;*
  - *demande de confirmation quant à l'absence de nuisance sonore liée aux deux ventilations;*

**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 :**

20/01/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

17/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;
- Service communal de l'Environnement;
- Service communal de la Voirie;

17/03/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : 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 12/05/2023 et émis le 26/05/2023 :

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

#### **Gestion des eaux**

*S'agissant d'une fosse destinée à accueillir un transformateur électrique, il est supposé que la fosse a vocation à rester sèche. Or le plan ne révèle aucun dispositif destiné à évacuer l'eau qui se serait éventuellement infiltrée dans la fosse, notamment via les bouches de ventilation.*

*Il est demandé de confirmer ou infirmer la présence d'une pompe d'exhaure et si cela est prévu, d'indiquer l'emplacement de l'exutoire la fréquence estimée de fonctionnement.*

#### **Implantation planimétrique**

Principes généraux :

*Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.*

*Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu.*

*A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.*

Quant à la présente demande :

*Le chemin sous lequel sera construite la fosse est un sentier inconnu (c'est-à-dire non inscrit à l'Atlas des Communications Vicinales) et dépourvu de Plan Général d'Alignement.*

*Contrairement à ce que dit la note explicative, le Service Technique de la Voirie n'a pas été informé de l'inscription de ce chemin dans le domaine public, il se trouve actuellement toujours sur une parcelle cadastrée.*

*Le service Voirie ne dispose donc pas des plans qui lui permettraient de valider l'implantation proposée. Ceci doit être vu par le service des Propriétés Communales, qui a géré l'acquisition.*

*Il est demandé de confirmer par plan de bornage que la largeur officielle est bien de 3,88 m comme indiqué sur le plan d'implantation, et que le muret latéral du n° 59 correspond bien à la limite parcellaire.*

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

Néant.

**Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :**

**Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale).
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@ucclle.brussels.

#### **Adaptation et réfection du domaine public**

*En fin de chantier, le revêtement du chemin ainsi que celui du trottoir seront remis en parfait état, selon les directives qui seront communiquées par les services de la Voirie et des Propriétés Communales.*

*Cette remise en état signifie le démontage du revêtement existant (du chemin et éventuellement du trottoir) et la pose d'un nouveau revêtement identique à l'existant sur fondation en béton maigre.*

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@ucclle.brussels.

#### **Contrôle d'implantation**

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.

- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

### **Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation**

Principes généraux :

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

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/605.16.50, reservationdestationnement@uccl.brussels.

### **Gestion quotidienne de chantier**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 12/05/2023 et n'a pas émis d'avis;

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

- o l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 16/03/2023; Bruxelles Environnement n'a pas émis d'avis d'instance pour ce dossier;

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert ou bien semi ouvert, composé de belles villas implantées dans la verdure;
- o Dans ce tronçon de l'avenue du Gui, à proximité de l'avenue du Maréchal Ney, les villas sont grandes et implantées en recul, de gabarit R+T ou R+1+T;
- o L'allée publique concernée par la demande se situe entre la maison sise avenue du Gui n°57 et le n°59 et permet d'accéder au Bois de Verrewinkel, un site Natura 2000;
- o Considérant que la parcelle concernée par la demande de permis est un chemin public qui relie l'avenue du Gui au Bois de Verrewinkel;
- o Considérant que ce chemin est bordé par des habitations unifamiliales isolées sur leur parcelle;
- o Considérant qu'il existe une servitude de passage sur ce chemin, d'une part pour les riverains du n°57 qui accèdent à leur garage, d'autre part pour les promeneurs qui se rendent au bois de Verrewinkel;
- o Considérant que le chemin borde le site classé Natura 2000 du bois de Verrewinkel; que le périmètre d'intervention est situé dans la zone tampon de 60 mètres autour dudit site;

- Considérant que le périmètre d'intervention est situé en zone de « renforcement de la connectivité du réseau écologique » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD);

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

- Considérant que le projet consiste à construire une fosse pour transformateur statique;

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

- Situation existante :
  - Considérant que le chemin où s'implante le projet présente une largeur de 3,88 mètres et est composé d'un revêtement en graviers;
  - Considérant que la cabine haute tension existante se situe en trottoir au niveau du n°51 de l'avenue du Gui;
- Situation projetée :
  - Considérant que le projet prévoit le remplacement de la cabine haute tension actuelle par une fosse accueillant un transformateur statique sous le chemin public situé avenue du Gui, entre les numéros 57 et 59;
  - Considérant que la fosse sera invisible à l'exception de la trappe d'accès et des caillebotis de deux ventilations qui seront au même niveau que le sol du chemin public; que l'emprise au sol de la fosse est de 245 x 165 cm, soit  $\pm 4 \text{ m}^2$ ;
  - Considérant que, suite à l'enlèvement de la cabine existante en trottoir au niveau du n°51, le revêtement sera remis en état (dalles béton);

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

- Considérant que le réseau de distribution arrive à saturation dans le quartier ; que le kiosque métallique abritant la cabine actuelle ne permet plus de répondre aux besoins en électricité dans le quartier et ne répond plus aux normes en matière de sécurité ; que le remplacement de la cabine haute tension existante par la construction d'une fosse pour transformateur statique s'avère nécessaire afin de répondre au besoin croissant en électricité;
- Considérant qu'il s'agit de la construction d'une fosse, que celle-ci est par définition enterrée ; que seuls la trappe d'accès et les caillebotis des ventilations seront visibles; que ceux-ci se trouvent au ras du sol; que la trappe peut au besoin être peinte pour une meilleure intégration visuelle ; que l'impact visuel depuis l'espace public est donc limité;
- Considérant que la trappe d'accès sera réalisée en tôle larmée, qu'elle sera donc antidérapante et qu'elle ne présentera pas de débordement, qu'elle sera au niveau du chemin et qu'elle permettra donc le passage aisé des promeneurs ;
- Considérant que le transformateur sera posé sur un système antivibratoire, que les nuisances sonores seront donc limitées ;
- Considérant qu'il s'agit d'une fosse destinée à accueillir un transformateur électrique; qu'il est supposé que la fosse a vocation à rester sèche; que le plan accompagnant la demande de permis ne révèle aucun dispositif destiné à évacuer l'eau qui se serait éventuellement infiltrée dans la fosse, notamment via les bouches de ventilation; qu'il est demandé de confirmer ou infirmer la présence d'une pompe d'exhaure et si cela est prévu, d'indiquer l'emplacement de l'exutoire la fréquence estimée de fonctionnement;
- Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé qu'une pompe avec siphon sera prévue, que toutefois elle ne sera pas automatique mais qu'un ouvrier viendra régulièrement la déclencher en fonction des épisodes de pluie ; qu'en outre, l'installation est complètement submersible ;
- Considérant que le chemin sous lequel sera construite la fosse est un sentier innommé (c'est-à-dire non inscrit à l'Atlas des Communications Vicinales) et dépourvu de Plan Général d'Alignement;
  - Considérant que contrairement à ce que dit la note explicative, le Service Technique de la Voirie n'a pas été informé de l'inscription de ce chemin dans le domaine public; qu'il se trouve actuellement toujours sur une parcelle cadastrée; que le Service Technique de la Voirie ne dispose donc pas des plans qui lui permettraient de valider l'implantation proposée; que ceci doit également être vu par le Service des Propriétés Communales, qui a géré l'acquisition;
  - Considérant qu'il y a lieu de confirmer par plan de bornage que la largeur officielle est bien de 3,88 m comme indiqué sur le plan d'implantation, et que le muret latéral du n° 59 correspond bien à la limite parcellaire; que le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes; que les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points

d'inflexions de limites; qu'un repérage en coordonnées cartésiennes est bienvenu; qu'à défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites;

**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 :
  - Considérant que la dérogation au PPAS porte sur l'article 7.0 « zones de jardins », et plus particulièrement le paragraphe 2 libellé comme suit : « *La modification sensible du relief du sol, l'extension en surface des revêtements de sol imperméables et toute construction souterraine réduisant à moins de 60 cm l'épaisseur de la couche superficielle de terre arable y sont proscrits* »; que le projet augmente les surfaces imperméables; que toutefois le relief du sol reste le même après travaux dans la mesure où la trappe d'accès à la fosse est au même niveau que le sol; que la balance des intérêts généraux évoqués doit mener à autoriser la construction de la fosse moyennant respect des conditions émises; que la dérogation au PPAS peut donc être octroyée;

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

- assurer un contrôle du chantier afin de ne pas induire d'effet négatif sur la zone Natura 2000;
- confirmer par plan de bornage que la largeur officielle est bien de 3,88 m comme indiqué sur le plan d'implantation, et que le muret latéral du n° 59 correspond bien à la limite parcellaire;

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 177/1, avec octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol, article n°7.

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 14/06/2023**  
**Objet n° 03**  
**PE-10751-2023**

<b>Objet</b>	<b>Demande de permis d'environnement classe 1B</b>
<b>Dossier n°</b>	<b>PE-10751-2023</b>
<b>Situation</b>	<b>Chaussée d'Alseberg 1009 - 1013</b>
<b>Objet</b>	<b>Exploitation des chaudières d'un parking et d'un bassin d'orage</b>
<b>P.R.A.S.</b>	<b>En zone de forte mixité et le long d'un espace structurant</b>
<b>Enquête publique</b>	<b>Du 01/05/2023 au 30/05/2023 inclus</b>
<b>Motifs</b>	<b>Permis d'environnement sans certificat préalable</b>

**AVIS**

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour un complexe de logements, bureaux et activités professionnelles;

Considérant que le site comprend des chaudières au gaz et un parking couvert ainsi que des emplacements à l'air libre;

Considérant que le CoBrACE en matière de stationnement est d'application pour les parties du bâtiment accueillant des activités de bureaux;

Considérant que les surfaces allouées au logement et aux activités professionnelles (professions libérales, soins de santé,...) ne sont pas soumises aux dispositions du CoBrACE en matière de stationnement;

Considérant que le rapport de contrôle des installations électriques (RGIE) conclut à la non-conformité sans problème grave;

Considérant que l'avis du SIAMU a été sollicité dans le cadre de l'instruction de ce dossier;

Considérant que le rapport d'incidences fait état de l'existence d'un bassin d'orage de m<sup>3</sup> et que cette installation est désormais une installation classée (rubrique 179);

Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique,

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- D'améliorer les systèmes d'attache vélo (remplacer les arceaux par des U inversés pour les nouveaux emplacements créés) et garantir un nombre suffisant d'emplacements vélo (en fonction de l'espace disponible)
- Se mettre en conformité avec l'avis du SIAMU.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46936-2023 - Enquête n° 083/23 - Article 177**

**Situation : Rue des Polders 9**

**Objet : construire une nouvelle cabine électrique SIBELGA à l'arrière d'un bâtiment existant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46936-2023 introduite, en date du 17/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une nouvelle cabine électrique SIBELGA à l'arrière d'un bâtiment existant sur le bien sis rue des Polders 9;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;

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 "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*
  - *2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*  
*- ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. "*, en ce que l'extension dépasse les constructions voisines au niveau du rez-de-chaussée;
  - non-respect de l'article n°9 - rez-de-chaussée qui prescrit "*Un accès distinct et aisé est imposé vers les étages, sauf lorsque la largeur de la façade est inférieure à 6 mètres courants. Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée ou de garage, à l'exception des murs de clôture sont interdits "*, en ce que le rez-de-chaussée est aveugle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME DELIVRE PAR LE FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est analysée par le Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- lorsqu'ils sont demandés par une personne de droit public listée par arrêté du Gouvernement et à condition que les actes et travaux soient directement liés à l'exercice de ses missions;

**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 :**

17/02/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

24/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles Environnement;
- Service Communal de l'Environnement;
- Service Communal de la Voirie;

24/03/2023 : Notification au Collège des Bourgmestres et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : 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 03/05/2023 et émis le 12/05/2023 :  
**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.*

*Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par (construction en ordre fermé) l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.*

#### **Dispositif de gestion :**

*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.*

#### **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 au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 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.*

*Quant à la présente demande :*

*La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle omet de gérer les eaux pluviales en les temporisant dans un bassin d'orage (de minimum 1.700 litres) avant de les rejeter à l'égout (pas de place pour l'infiltration) via un ajutage de 25 mm.*

*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>;*

- L'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 03/05/2023 et n'a pas émis d'avis ;

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

- L'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 03/05/2023 et n'a pas émis d'avis;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/05/2023 et émis le 24/05/2023 et joint à la demande;  
Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 24/05/2023 (réf : CP.2023.0382/1) dont il y a lieu de tenir compte;

### **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 situe proche de la limite régionale et se caractérise par un habitat construit en ordre fermé et implanté à l'alignement. Le long de la chaussée de Neerstalle, les maisons présentent un programme mixte avec un rez-de-chaussée commercial;
- Dans ce quartier, la rue des Polders est une petite voie bordée de maisons implantées à l'alignement;
- Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande située au 9 rue des Polders à Uccle et cadastrée 6<sup>ème</sup> division, section G, n° 9716, a actuellement une fonction de cabine électrique;
- Considérant que la cabine actuelle se situe au rez-de-chaussée d'un petit bâtiment de briques de deux niveaux avec toiture plate surmonté d'un fronton, et situé à l'alignement de la rue des Polders;
- Considérant que cette parcelle est située dans une rue à l'urbanisme hétéroclite; qu'elle est implantée entre un hangar de faible hauteur et une maison d'habitation R+2; que cette portion de rue fait aujourd'hui face à l'arrière d'un immeuble de logements situé rue de Stalle R surélevé + 3 + étage en retrait; que cet immeuble de grande hauteur est situé au Sud de la rue des Polders; que l'intérieur d'îlot est dense et ne présente pas de grandes qualités paysagères;

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

- Considérant que la demande consiste en la construction d'une cabine électrique à l'arrière du bâtiment existant au 9 rue des Polders à Uccle;

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

- Considérant que la demande consiste en la construction d'une nouvelle cabine électrique SIBELGA à l'arrière d'un bâtiment existant; que la cabine actuelle se situe au rez-de-chaussée du bâtiment existant;
- Considérant que l'espace disponible pour l'aménagement d'une nouvelle cabine électrique (conforme aux normes actuelles) n'est pas suffisant dans le volume existant du bâtiment;
- Considérant qu'il est nécessaire que la cabine actuelle reste en fonction pendant les travaux, il est dès lors prévu de construire une annexe à l'arrière du bâtiment existant pour y aménager la nouvelle cabine; qu'en deuxième phase du chantier, le local situé à l'avant sera dédié au personnel; qu'il comprendra : un local de réunion, un sanitaire (wc + lavabo) et une douche de sécurité (douche en cas de brûlure);

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

- en matière d'implantation et de gabarit :

- Considérant que le projet d'extension consiste en la construction, en intérieur d'îlot, d'un nouveau volume de plain-pied, en toiture plate, sur une profondeur de 9,35m à partir de la façade postérieure du bâtiment à rue et sur la totalité de la largeur de la parcelle;
- Considérant qu'en termes de programme, les impératifs techniques liés à la mise aux normes de cette cabine électrique imposent les dimensions du volume projeté;
- Considérant que le projet présente un volume simple en blocs Ytong isolés sur les 4 faces, permettant ainsi une désolidarisation totale du nouveau volume avec les murs mitoyens; qu'il

est construit sur un vide technique permettant la mise en place d'un treillis de colonnes et poutres métalliques soutenant le plancher du rez-de-chaussée;

- Considérant que 2 échelles à crinoline sont ajoutées afin de permettre une évacuation jusqu'à la toiture du volume avant en cas d'incendie;
- Considérant que la toiture plate du nouveau volume en intérieur d'îlot est partiellement verdurisée;
- Considérant que ce volume en intérieur d'îlot nécessite une rehausse des murs mitoyens (96 cm côté droit sur une longueur de 6,14 m et 65 cm côté gauche sur une longueur de 9,36 m);

**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 :
  - Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot s'applique au présent projet :
    - Le projet amenuise la surface de pleine terre au sein de la parcelle; qu'il apporte une certaine compensation par la mise en œuvre d'une toiture verdurisée sur une partie de l'extension;
    - Il n'est cependant pas fait mention de l'aménagement du solde de la parcelle; qu'il y a lieu de conserver de la pleine terre en fond de parcelle afin de garantir encore une légère infiltration des eaux au sein de la parcelle; qu'il y a donc lieu de préciser que le solde de la parcelle ne peut être imperméabilisé;
  - Considérant qu'il déroge à l'article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne en ce qu'il dépasse le voisin mitoyen le plus profond et qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle :
    - Considérant que le demandeur affirme que le programme impose la construction d'un volume d'une telle profondeur et que ce programme est incompressible;
    - Considérant que cette profondeur dérogatoire s'accompagne de rehausses de murs mitoyens conséquentes; que pour autant, la hauteur sous plafond de l'extension n'est pas excessive et ne peut être réduite (245 cm);
    - Considérant le peu de nuisances que ces rehausses auront sur les propriétés voisines en termes d'ensoleillement (puisque l'ensoleillement est déjà compromis par le nouvel immeuble d'appartements sis rue de Stalle);
    - Considérant les impératifs techniques liés à la mise aux normes de cette cabine électrique qu'il y a lieu de moderniser, le contexte d'intérieur d'îlot déjà dense et peu qualitatif, le peu de nuisances apportées par le projet, la réalisation de la toiture plate verdurisée et l'absence de réclamations lors de l'enquête publique, cette dérogation est acceptable;
  - Considérant que le projet déroge également à l'article 9 - rez-de-chaussée, en ce que la façade à rue est aveugle :
    - Considérant que la façade à rue propose deux ouvertures de respectivement 2,85 m<sup>2</sup> pour la porte d'entrée et de 1,66 m<sup>2</sup> pour la fenêtre à l'étage, soit un total de 4,51 m<sup>2</sup>; que la façade fait une surface de 34,19 m<sup>2</sup>; que pour respecter l'article 9, les ouvertures devraient faire 20% de la surface de la façade, soit 6,84 m<sup>2</sup>;
    - Considérant que le bâtiment est existant et ne respecte pas cette imposition; que la transformation de la façade porte uniquement sur l'élargissement de la porte d'entrée pour des raisons de sécurité; qu'aucun autre changement n'est prévu;
    - Considérant qu'en termes d'éclairage des locaux intérieurs, les normes d'habitabilité n'ont ici pas lieu d'être puisqu'il ne s'agit pas d'un logement; que le demandeur se refait au RGPT en la matière; que le local du personnel sera éclairé artificiellement pendant les quelques heures d'occupation mensuelle du local liées à la maintenance et à l'entretien de la cabine; qu'il ne s'agit en aucun cas d'une occupation quotidienne et régulière;
    - Considérant la fonction particulière de l'immeuble (non résidentiel), le fait que celui-ci soit existant et que le projet ne modifie en rien son utilisation, cette dérogation est acceptable;

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

- verduriser les toitures plates (extension et bâtiment existant) ;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°4 et n°9

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46928-2023 - Enquête n° 086/23**

**Situation : Avenue des Mûres 35**

**Objet : rénover, isoler, ajouter un étage ainsi qu'un volume annexe au rez-de-chaussée d'une maison pavillonnaire de plain-pied et construire une piscine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46928-2023 introduite en date du 17/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, isoler, ajouter un étage ainsi qu'un volume annexe au rez-de-chaussée d'une maison pavillonnaire de plain-pied et construire une piscine sur le bien sis avenue des Mûres 35;

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) n° 46bis Fond de Calevoet approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "*m - Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum*", en ce que le projet propose des toitures plates verdurisées ou recouvertes de panneaux;
  - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "*o - Il sera prévu au moins un garage par logement.* » en ce que le projet ne prévoit pas de garage (et la maison existante n'en possède pas non plus et ce, probablement depuis l'origine);
  - non-respect de l'article 4. Zone de recul qui prescrit « *b - Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone.* » en ce que le projet prévoit un accès carrossable dans la zone de recul ne donnant pas accès à un garage mais à des emplacements extérieurs non autorisés;
  - non-respect de l'article 5. Zone verte de jardin et de potager qui prescrit « *Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager.* » en ce qu'une zone de stationnement importante a été aménagée dans la zone de jardin latérale de droite en 2012 (information visible sur Bruciel) alors qu'avant cette date, il apparaît clairement que cette zone était verdurisée et arborée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 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 :**

17/03/2023 : dépôt de la demande;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/05/2023 et émis en date du 09/06/2023:

**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 :

- d) 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);
- e) 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;
- f) 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.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

### 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 :

- c) 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.
- d) 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 puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

### 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) :

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

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.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme à l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. En effet, les documents ne précisent pas la destination des eaux pluviales et en omettent la temporisation.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. La citerne existante de 7.000 litres peut être réutilisée mais doit être complétée d'un volume de rétention temporaire.

NB: ce tronçon de l'avenue des Mûres étant dépourvu d'égout public, la totalité des eaux pluviales doit être infiltrée dans le sous-sol de la parcelle.

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>.

### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Dans le cas où il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.

- Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.
- Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :
  - rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;
  - infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.
- L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Tout système d'épuration des eaux usées (fosses

septiques, mini-station, lagunage, station d'épuration, ...) et tout système de dispersion d'eaux usées ou d'effluents dans le milieu naturel (rejet en surface, drains, puits-perdu, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2, peu importe sa capacité.

- S'il existe déjà un puits perdant sur la parcelle, celui-ci sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.
- Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

Quant à la présente demande : Ce tronçon de l'avenue des Mûres n'est pas encore pourvu d'un égout public. Il est donc demandé de préciser le traitement réservé aux eaux usées, actuellement comme projeté.

Contacts :

- Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet\_lusambo@vivaqua.be.

### **Espace public**

Principes réglementaires :

Les trottoirs doivent être conformées au Règlement Communal relatif aux Trottoirs.

La végétalisation de la voie publique est soumise à une autorisation préalable accordée par le Collège comme stipulé à l'article 55 (§5 et §8) du Règlement Général de Police.

Quant à la demande :

Il est constaté que le trottoir devant la parcelle objet de la demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif aux Trottoirs, et qu'en outre une partie en est rendue impraticable par des plantations privées non autorisées

Il est demandé d'enlever la végétalisation entravant la progression sur trottoir et de construire un trottoir conforme aux prescriptions du titre V du règlement, à savoir un cheminement dallé de 1,20 m de large encadré de deux bandes de gazon, et un accès carrossable revêtu de klinkers 22x11x8 cm ou de pavés naturels en grès (platinés) de format 14 x 14 x 8cm de teinte grise;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/05/2023 et émis en date du 14/06/2023 :

Considérant que :

- Des colonies de moineaux sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Commune ;
- La voirie n'est pas pourvue d'égouttage ;
- La maison est actuellement pourvue d'une micro-station d'épuration dont les eaux épurées sont évacuées via un puits perdu ;
- la demande porte, entre autres, sur la construction d'une piscine;
- les installations techniques de la piscine seront placées dans un local technique;

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

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine ;
- au volet prévu pour la piscine ;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash) ;

### **Avis favorable à condition :**

- Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place
- Placer des nichoirs à moineaux sur le bâti
  - de 1m50 à 3m du sol
  - Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
  - au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
  - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
  - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de demander un permis d'environnement de classe 2 pour la micro-station d'épuration et la pompe à chaleur pour la piscine (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));

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

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

- Le quartier se caractérise par un habitat isolé ou groupé à caractère vert;
- La parcelle de la demande a fait l'objet d'un regroupement entre la propriété du n°35 et le terrain et l'annexe de la maison n°41;

- Celle-ci accueille une maison unifamiliale de plein pied (PU n° 16-25135-1967 : bungalow) et un bâtiment annexe dans le fond du jardin sur la limite de mitoyenneté avec le n°41 qui date initialement de 1940 (PU n°16-11705-1940 : abri de jardin à toiture plate) et ayant fait l'objet d'une demande plus récente pour le transformer en bureau pour profession libérale à toiture à versant (PU n°16-39787-2011);
- La maison actuelle présente une superficie limitée de 113m<sup>2</sup> et est construite en retrait par rapport à l'alignement;
- Elle accueille deux chambres au rez-de-chaussée en partie arrière, elle est construite de manière simple, à l'aide d'un mur en briques doublé d'une paroi en plâtre à l'intérieur;
- Il existe une différence entre les plans retrouvés aux archives et la situation de fait en ce qui concerne le garage. Le pavillon semble avoir été construit à l'origine sans garage et offre une pièce supplémentaire de vie au sein de cette petite habitation;
- Le projet est situé dans le PPAS n°46bis en zone 6C (zone pour construction isolée ou groupée à caractère vert), la partie bordant la voirie est en zone 4 (zone de recul);

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

- L'agrandissement de la maison en profondeur et en hauteur et son amélioration énergétique par l'isolation de l'ensemble de son enveloppe;
- La construction d'une piscine de 40m<sup>2</sup>;

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

- Le projet se conforme dans son ensemble à l'esprit du PPAS en ce qu'il propose la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale au sein d'une grande parcelle de 962m<sup>2</sup> dans le respect de la matérialité imposée, dans le respect de l'implantation maximale autorisée, dans le respect du gabarit général et dans le respect des emprises maximales autorisées;
- Les dérogations au PPAS ne concernent que des éléments accessoires (forme de la toiture, garage et zones de recul et de jardin);

**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 habitation initialement de plain-pied en offrant :
    - un agrandissement permettant d'offrir des pièces de vie au rez-de-chaussée baignées de lumières et ouvertes sur le jardin;
    - un étage permettant d'offrir 4 grandes chambres et un bureau;
    - une enveloppe isolée offrant une meilleure performance énergétique (isolation des murs, de la toiture, de la nouvelle dalle de sol de l'extension et le remplacement des châssis);
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet se conforme au PPAS en matière d'implantation. En effet, l'implantation respecte les 4m de distances par rapport aux axes mitoyens;
  - Le projet se conforme au PPAS en matière de gabarit. En effet, la largeur des façades avant est fixée à 6m minimum, la façade avant du projet mesure 7,97m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le PPAS impose un ratio de surface et le projet s'y conforme. En effet, la superficie totale des habitations et leurs annexes ne peuvent dépasser 1/5 de la superficie du terrain. Ici le terrain fait un total de 962m<sup>2</sup> et les constructions représentent une surface au sol de 190,65m<sup>2</sup> (158,9m<sup>2</sup> pour l'habitation et 31,75m<sup>2</sup> pour l'annexe existante dans le jardin), ce qui est inférieur au 1/5 de la surface du terrain (962m<sup>2</sup>/5=192,4m<sup>2</sup>);
  - Le projet prévoit une piscine dans la zone de jardin, ce que permet le PPAS qui précise ceci : « *la zone verte de jardin et potager est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone.* » Le jardin présente donc une superficie de 771,35m<sup>2</sup> (962m<sup>2</sup>-158,9m<sup>2</sup> emprise pour l'habitation-31,75m<sup>2</sup> pour l'annexe existante en fond de jardin) dont 4/5 doit être conservé. La superficie possible pour l'aménagement de terrasses, piscine etc est limitée à 154m<sup>2</sup>. La surface prévue pour la piscine (40m<sup>2</sup>) et les terrasses (terrasse droite 10,75m<sup>2</sup> + terrasse gauche 46,30m) 57,05m<sup>2</sup> présente un total de 97,05m<sup>2</sup> et est donc inférieur à la superficie maximale autorisée;
  - Le demandeur a précisé en séance qu'il n'avait pas encore choisi le type de piscine (naturelle ou non). Les membres de la commission de concertation encouragent vivement la mise en place de



piscine naturelle afin de contribuer au développement durable de notre ville et ne pas aggraver les émissions de CO2 sur Bruxelles ;

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

○ Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie :

▪ en matière d'eau pluviale : La proposition n'est pas conforme à l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. En effet, les documents ne précisent pas la destination des eaux pluviales et en omettent la temporisation. Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. La citerne existante de 7.000 litres peut être réutilisée mais doit être complétée d'un volume de rétention temporaire;

▪ En matière de gestion des eaux usées : Ce tronçon de l'avenue des Mûres n'est pas encore pourvu d'un égout public. Il est donc demandé de préciser le traitement réservé aux eaux usées, actuellement comme projeté;

▪ En matière d'espace public : Il est constaté que le trottoir devant la parcelle objet de la demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif aux Trottoirs, et qu'en outre une partie en est rendue impraticable par des plantations privées non autorisées. Il est demandé d'enlever la végétalisation entravant la progression sur trottoir et de construire un trottoir conforme aux prescriptions du titre V du règlement, à savoir un cheminement dallé de 1,20 m de large encadré de deux bandes de gazon, et un accès carrossable revêtu de klinkers 22x11x8 cm ou de pavés naturels en grès (platinés) de format 14 x 14 x 8cm de teinte grise;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

○ Le projet se conforme au PPAS en matière de matérialité en proposant une maçonnerie enduite de tonalité blanche et des menuiseries en bois peintes en bleu;

○ Le portail n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Celui-ci est talent opaque et ne permet plus des vues vers l'intérieur d'ilot depuis l'espace public, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;

○ Il y a lieu de prévoir un portail qui soit ajourée sur 50% de sa surface;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations au PPAS :

○ non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "*m - Toutes les constructions entre mitoyens auront une toiture à 2 versants. Les autres constructions auront une toiture à 2 versants minimum*";

○ le projet propose des toitures plates verdurisées ou recouvertes de panneaux;

○ le projet limite l'impact de l'étage proposé en prévoyant une toiture plate plutôt qu'une toiture à versants;

○ l'acrotère des volumes les plus élevés du projet n'est qu'à 1,42m au-dessus du faite de la maison existante alors qu'un étage y a été ajouté;

○ les toitures plates les plus basses, qui sont visibles, seront végétalisées, ce qui est qualitatif;

○ les toitures plates de l'étage accueilleront des panneaux photovoltaïques qui seront dissimulés par les acrotères, ce qui est également une démarche à encourager;

○ non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "*o - Il sera prévu au moins un garage par logement.* » en ce que le projet ne prévoit pas de garage (et la maison existante n'en possède pas non plus et ce, probablement depuis l'origine);

○ non-respect de l'article 4. Zone de recul qui prescrit « *b - Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone.* » en ce que le projet prévoit un accès carrossable dans la zone de recul ne donnant pas accès à un garage mais à des emplacements extérieurs non autorisés;

○ non-respect de l'article 5. Zone verte de jardin et de potager qui prescrit « *Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager.* » en ce qu'une zone de stationnement importante a été aménagée dans la zone de jardin latérale de droite en 2012 (information visible sur Bruciel) alors qu'avant cette date, il apparaît clairement que cette zone était verdurisée et arborée;

- Il est possible que la maison n'accueillait pas de garage et ce dès l'origine mais celle-ci était particulièrement petite et il est compréhensible que le volume initialement prévu pour un garage ait été transformé en pièce de vie;
- Selon Bruciel, la parcelle n'accueillait pas d'emplacement de stationnement extérieur ni d'aménagement particulier avant 2012. Les aménagements réalisés en zone de recul et en zone de jardin située à droite de la maison n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et ne répondent pas au bon aménagement des lieux;
- En effet, ces zones doivent privilégier des aménagements paysager et peuvent être agrémenté d'accès piéton et carrossable s'il existe un garage sur la propriété, ce qui n'est pas le cas en l'occurrence;
- Il y a lieu de :
  - soit prévoir un garage au sein du volume bâti et prévoir un accès carrossable qui se limite à la largeur de la porte de garage ;
  - soit ne pas prévoir de garage sur la parcelle et supprimer tous les emplacements de stationnement extérieurs afin de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme et favoriser des aménagements paysagers au lieu de zones de stationnement peu qualitatives en matière de biodiversité; La dérogation à l'article O.B du PPAS pouvant être octroyée car cette solution permet d'améliorer les qualités paysagères de cette parcelle ;

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

- Il y a lieu de :
  - soit prévoir un garage au sein du volume bâti et prévoir un accès carrossable qui se limite à la largeur de la porte de garage ;
  - soit ne pas prévoir de garage sur la parcelle et supprimer tous les emplacements de stationnement extérieurs et prévoir un aménagement paysager à la place de la zone de stationnement actuel ;
- prévoir un portail qui soit ajourée sur 50% de sa surface;
- se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie :
  - en matière d'eau pluviale : La proposition n'est pas conforme à l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. En effet, les documents ne précisent pas la destination des eaux pluviales et en omettent la temporisation. Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. La citerne existante de 7.000 litres peut être réutilisée mais doit être complétée d'un volume de rétention temporaire;
  - En matière de gestion des eaux usées : Ce tronçon de l'avenue des Mûres n'est pas encore pourvu d'un égout public. Il est donc demandé de préciser le traitement réservé aux eaux usées, actuellement comme projeté;
  - En matière d'espace public : Il est constaté que le trottoir devant la parcelle objet de la demande n'est pas conforme au Règlement Communal relatif aux Trottoirs, et qu'en outre une partie en est rendue impraticable par des plantations privées non autorisées. Il est demandé d'enlever la végétalisation entravant la progression sur trottoir et de construire un trottoir conforme aux prescriptions du titre V du règlement, à savoir un cheminement dallé de 1,20 m de large encadré de deux bandes de gazon, et un accès carrossable revêtu de klinkers 22x11x8 cm ou de pavés naturels en grès (platines) de format 14 x 14 x 8cm de teinte grise;
- Se conformer à l'avis du service de l'Environnement :
  - Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place
  - Placer des nichoirs à moineaux sur le bâti
    - de 1m50 à 3m du sol
    - Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
    - au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
    - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
    - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.
  - ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash ;
  - prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune ;

- limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- demander un permis d'environnement de classe 2 pour la micro-station d'épuration et la pompe à chaleur pour la piscine (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels));

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 des aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme aux objectifs communaux et régionaux en matière d'aménagement paysager des zones de recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol , article n°0.B - 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 14/06/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46961-2023 - Enquête n° 082/23 - Article 177**

**Situation : Rue Edith Cavell 143 - rue Zeecrabbe 24 et 44**

**Objet : déconstruire et reconstruire le hall omnisports scolaire du Centre d'Enseignement Notre-Dame des Champs Notre-Dame des Champs**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46961-2023 introduite, en date du 27/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire et reconstruire le hall omnisports scolaire du Centre d'Enseignement Notre-Dame des Champs Notre-Dame des Champs sur le bien sis rue Edith Cavell 143 - rue Zeecrabbe 24 et 44;

Considérant que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bâtiment principal de l'école, sis rue Edith Cavell 143, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- PRAS :
  - Application de la prescription générale 0.5 Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m2;
  - Application de la prescription générale 0.6 Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- CoBAT :
  - Application de l'Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B;
  - Application de l'Art. 175/20 - Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/05/2023 au 31/05/2023 inclus, enquête pendant laquelle 1 réclamation a été émise (lettre signée par 28 riverains);

Considérant la teneur de cette réclamation à savoir :

- *Inquiétudes liées à la mobilité dans le quartier et surtout au stationnement si utilisation hors du cadre scolaire;*

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 25/04/2023 (réf : C.1981.3759/29) dont il y a lieu de tenir compte;

Considérant l'avis favorable conditionnel d'AccessAndGo relatif à l'accessibilité PMR du 15/04/2023 dont il y a lieu de tenir compte;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/02/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

14/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/03/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

02/05/2023 au 31/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant la situation existante et projetée :**

- Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande a actuellement une fonction d'école; que l'ensemble du site du centre d'enseignement Notre-Dame des Champs est constitué de huit bâtiments répartis sur trois parcelles :
  - Parcelle n°328r11, Section B, 8ème Division : Parcelle comprenant le Hall omnisport actuel objet de la demande, le bâtiment principal des secondaires accessible depuis le n°143 de la rue Edith

Cavell (entrée principale du site), deux bâtiments pavillonnaires de l'enseignement maternelle et primaire se trouvant en cœur d'îlot ainsi que les bâtiments de l'enseignement primaire accessibles depuis le n°24 de la rue Robert Jones. La parcelle comprend également une entrée latérale au n° 44 de la rue Zeecrabbe;

- Parcelle n°328d11, Section B, 8ème Division : Cette parcelle est circonscrite au sein de la parcelle n°328r11, elle comprend un bâtiment de l'enseignement primaire;
- Parcelle n°328p11, Section B, 8ème Division : Parcelle adjacente à la parcelle n°328r11 (sud-ouest), elle comprend un bâtiment de l'enseignement maternel appelé le « couvent ». Ce bâtiment a fait l'objet d'une récente rénovation (Réf.PU : 16/PFD/588326 du 24/04/2017);
- Considérant que le site scolaire jouxte les rues Edith Cavell, Roberts Jones et Zeecrabbe; que son entrée principale se situe au n° 143 de la rue Edith Cavell; qu'il y a des entrées latérales rue Roberts Jones, n° 24 et rue Zeecrabbe, n° 44 et n°24 (cette dernière est actuellement inutilisée);
- Considérant que la demande concerne uniquement le hall omnisports de l'Ecole Notre Dame des Champs, situé en intérieur de parcelle, au milieu du parc largement boisé;
- Considérant que l'actuel hall omnisports a été conçu en 1969 par les Dames de Marie, soit il y a plus de 50 ans; que le bâtiment présente une surface brute de 945,00 m2; qu'il comprend un plateau sportif, plusieurs vestiaires collectifs équipés de sanitaires, des locaux de rangement et annexes;
- Considérant que le dôme est composé de plaques en polyvinyle translucides qui sont devenues cassantes au fil du temps; que le dôme présente actuellement d'importants problèmes d'infiltration d'eau dus au contexte arboré et aux chutes de branches; que la réparation de la toiture n'est pas envisageable au regard de la fragilité de l'ensemble de la toiture et des normes énergétiques en vigueur à atteindre dans le cadre de rénovation;
- Considérant que les toitures plates des locaux connexes ont été réalisées en roofing sans isolation et les corniches en sapin rouge du Nord n'ont pas résisté au temps; que cela a engendré des infiltrations également dans les murs de façades;
- Considérant que les châssis en bois présentent de la pourriture et ne sont équipés que de simple vitrage; qu'à l'intérieur, les douches ne sont plus opérationnelles, les toilettes et les égouts régulièrement bouchés, malgré un entretien régulier; que le bâtiment actuel ne répond plus aux normes énergétiques (consommation d'énergie / chauffage mazout) et acoustiques actuelles;

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

- Considérant que la demande consiste en la déconstruction et reconstruction du Hall des Sports du Centre d'Enseignement Notre-Dame des Champs ASBL, rue Edith Cavell 143 à Uccle;

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

- Considérant qu'en termes de programme, le hall existant a été prévu à l'origine pour répondre aux besoins de l'école secondaire uniquement; qu'aujourd'hui, une école primaire et une école fondamentale partagent cet équipement; que cette école primaire s'est agrandie avec la création de 7 classes supplémentaires en 1985, ce qui a engendré des difficultés pour organiser des cours d'éducation physique dans la salle existante par manque de place et de plages horaires;
- Considérant qu'il est justifié de pouvoir offrir aux élèves des espaces sportifs confortables pour qu'ils puissent développer leurs compétences dans de meilleures conditions; que le hall actuel ne rencontre pas ces attentes : espace insuffisant, acoustique générale très mauvaise, éclairage défaillant, espace difficilement divisible, accès PMR défaillant;
- Considérant qu'en termes de déconstruction, la demande prend en compte la situation existante et les difficultés rencontrées pour assurer une amélioration à long terme; que l'option choisie est la déconstruction du hall sportif existant et la reconstruction d'un nouveau hall; que la déconstruction s'inscrit dans une démarche durable; que le cahier spécial des charges des travaux prévoira entre autres la coordination de la déconstruction des éléments constitutifs du bâtiment existant : d'une part, des éléments existants pourront être démontés précautionneusement pour permettre leur réintroduction sur le marché de la construction via une filière de valorisation (équipements sportifs; carrelages; faïences; porcelaine (sanitaires); lambris de bois du hall); que d'autre part, les éléments ne pouvant être réutilisés en l'état tels que les maçonneries et les fondations pourront être transformés sur place et utilisés in situ, comme empierrement par exemple; que les déchets seront quant à eux triés et évacués du site vers des filières de traitement adaptées;
- Considérant donc l'état de vétusté actuel du hall sportif existant et l'incompatibilité de cette infrastructure avec les besoins du demandeur ainsi que les normes techniques actuelles;
- Considérant la volonté de déconstruire le bâtiment plutôt que de le démolir;

- Considérant l'absence d'intérêt patrimonial du hall sportif;
- Considérant la qualité du projet proposé, la déconstruction du hall sportif existant est justifiée et acceptable;
- Considérant qu'en termes d'implantation, le gabarit des futures installations tire profit du relief existant et de l'emprise du hall actuel; que le dénivelé permet une nouvelle construction semi-enterrée : le nouveau hall omnisports sera installé en lieu et place de l'ancien, profitant de sa démolition et de la mise à jour de ses fondations pour s'intégrer dans le site et réduire au maximum son impact visuel vis-à-vis du site et des propriétés voisines; que l'utilisation du relief existant permet également de proposer des accès en partie basse (entrée principale) et haute (gradins); que cette intégration favorise les interactions visuelles et physiques entre les activités scolaires intérieures et extérieures;
- Considérant que le projet profite du contexte boisé et offre l'opportunité d'ouvrir ponctuellement le volume principal pour un apport d'éclairage naturel non négligeable; qu'en outre, ces ouvertures pourront selon leur orientation être tantôt translucides tantôt transparentes, d'une part pour éviter tout risque d'éblouissement au niveau du plateau sportif, et d'autre part pour offrir à la vue depuis l'extérieur les activités qui s'y déroulent mais également donner à voir l'aspect boisé du parc depuis l'intérieur;
- Considérant que l'ensemble est compact afin d'optimiser son intégration paysagère et ses performances énergétiques; que cette compacité fait également écho à l'emprise des arbres remarquables présents sur le site et permet de limiter à son strict minimum le nombre d'abattages qui s'avèrent nécessaires;
- Considérant qu'en termes volumétriques, le projet se dessine sous forme de 2 volumes simples : un volume principal qui accueille le plateau sportif, des locaux de rangement et des gradins, et un volume secondaire regroupant le hall d'accueil, les vestiaires et des sanitaires publics;
- Considérant que le volume principal est un parallélépipède rectangle avec une toiture plate végétalisée qui a pour avantage d'améliorer son intégration paysagère mais aussi de temporiser l'évacuation des eaux de pluie;
- Considérant que le volume secondaire regroupe sur un seul niveau tous les espaces techniques, à savoir les vestiaires pour les élèves et celui des professeurs, un local chaufferie/production d'eau chaude sanitaire pour alimenter les douches, ainsi qu'un bloc toilettes indépendant et un petit espace de convivialité (bar); qu'un hall d'accueil aux contours rythmés par des dilatations et des rétrécissements se développe tout le long de ce volume offrant ponctuellement des zones d'attentes;
- Considérant que l'ensemble est largement vitré sur l'extérieur pour favoriser les interactions entre utilisateurs et pour profiter du contexte boisé que représente le parc; que ce volume secondaire également couvert d'une toiture végétale et agrémenté d'une toiture à débords offre la possibilité de s'abriter à l'extérieur du hall de sport; que la façade offre par « négatif » des zones couvertes en dialogue avec les zones d'attentes situées à l'intérieur du hall d'accueil;
- Considérant que, malgré l'emprise au sol plus importante du nouveau hall, l'implantation partiellement enterrée du nouveau bâtiment permet de réduire l'impact visuel de ce dernier au sein du site (Gain de  $\pm 1,50$  m pour le niveau supérieur du volume principal et de  $\pm 1,30$ m pour le niveau supérieur du volume secondaire);
- Que, compte tenu des ambitions du projet et la volonté de minimiser l'impact du bâtiment sur son environnement direct, la hauteur libre prévue sous structure est de 7,5m. Cette hauteur permet d'accueillir les sports de ballons tels que le basketball et le football en salle, le volley-ball, mais aussi le badminton à un niveau de pratique cohérent avec l'utilisation principalement scolaire. Le volume total bâtiment existant est de 4.961,74 m<sup>3</sup> et que le volume total du nouveau bâtiment est de 10.997,31m<sup>3</sup>;
- Considérant dès lors que le projet n'a pas d'effet sur les perspectives éventuelles depuis l'espace public; que le projet n'apporte pas d'effet de rupture directe dans le paysage environnant; son intégration, le choix de matériaux, la volumétrie simple et son niveau d'implantation permettent une intégration maximale sur ce site boisé; que depuis les habitations voisines, le projet ne sera que peu visible de par son implantation et son gabarit; que, de plus, les habitations de la rue Robert Jones sont éloignées du bâtiment par leur jardin privatif, la présence du mur d'enceinte du site en brique, une zone de terrain de sport inchangée dans le projet et un écran végétal reprenant plusieurs hauteurs de feuillages;
- Considérant qu'en termes de matérialité, un nombre limité de matériaux a été privilégié à une proposition hétéroclite; que la brique recyclée a été choisie pour le volume principal et que compte

tenu de l'environnement densément boisé, le recours au bois à l'extérieur est ponctuel et a été attentivement étudié selon l'orientation du soleil et des vents dominants pour éviter un vieillissement prématuré et un entretien trop important contraignant; qu'aux façades en briques s'opposent subtilement des surfaces translucides pour équilibrer la plasticité du volume et en assumer le caractère monolithique;

- Considérant qu'en termes structurels, la structure du hall sportif sera composée de colonnes en béton et de poutres en lamellé-collé qui lui assurent une résistance au feu d'une heure; que ces portiques soutiennent la couverture du hall réalisé en tôles trapézoïdales, support de l'étanchéité; que la reprise des terres sera assurée par des voiles de soutènement de type prémurs; que les façades bénéficieront d'un galandage de type métallique; que la toiture sera réalisée en panneaux sandwichs perforés pour absorber les bruits des activités sportives de la salle; qu'une toiture verte renforcera les propriétés acoustiques de l'ensemble ainsi que son inertie; que les vestiaires et les espaces recevant du public seront réalisés en maçonneries traditionnelles;
- Considérant qu'en termes de fonctionnalité, le hall sportif et ses locaux connexes sont pensés pour offrir un outil le plus adaptable possible afin de répondre aux attentes des enseignants; que d'une part le projet offre aux enseignants et aux élèves une aire de jeux où de nombreuses activités pourront être organisées (mini-foot, handball, volleyball, badminton, basketball et tennis); que la salle de sport pourra aussi être divisée en trois aires de sport polyvalentes pour accueillir simultanément trois groupes d'enfants; que dans cette optique, tous les locaux annexes ont été pensés pour accueillir indépendamment tous ces utilisateurs;
- Considérant qu'en termes de techniques de chauffage et de ventilation, le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire seront assurés par deux chaudières à gaz à condensation alimentée en gaz de ville, installées en cascade et d'une puissance totale de 220kW; qu'un ballon tampon d'ECS assurera le confort des utilisateurs en cas de pics d'utilisation des douches collectives; que la salle de sport sera chauffée par l'air de ventilation au moyen d'une batterie chaude située dans le groupe de ventilation; que les autres locaux (vestiaires et hall d'accueil) sont chauffés par radiateurs; que l'ensemble des groupes de ventilations seront équipés d'un système de récupération d'énergie et de variateurs de vitesse (sonde CO2 permettant de calibrer les débits sur la fréquentation des locaux);
- Considérant qu'en termes de gestion des eaux, l'eau de pluie récoltée sur les différentes toitures plates sera utilisée pour diminuer la consommation en eau des différentes entités du projet; que les eaux de pluies seront acheminées vers des citernes d'eau puis une noue paysagère afin de ne pas engorger les égouts publics en cas de fortes pluies; qu'un groupe hydrophore permet la réutilisation des eaux de pluies de la citerne pour l'alimentation des toilettes et l'entretien des abords;
- Considérant qu'en termes acoustiques, le confort acoustique et le bien être des utilisateurs du hall sera garanti par le traitement de la réverbération au moyen de dispositifs absorbants; que tous les moyens mis en œuvre auront pour autre objectif de circonscrire les bruits liés aux activités sportives au bâtiment lui-même et réduire les nuisances sonores pour le voisinage;
- Considérant qu'en termes de PEB, deux axes structurent le projet;
- Que le premier concerne l'optimisation de l'enveloppe et de la volumétrie du bâtiment pour limiter les besoins en énergie par le renforcement de l'isolation et l'installation de châssis performants, par la gestion des ponts thermiques et l'amélioration de l'étanchéité du bâtiment, par la gestion des apports solaires;
- Que le second concerne la mise en place de systèmes de production d'énergie performants;
- Considérant que le projet nécessite l'abattage de 26 arbres en présence; que parmi ceux-ci, 12 présentent un niveau de dangerosité avancé qui impose leur abattage, même en l'absence de projet; que 3 autres (lauriers cerises) sont reconnus comme espèce envahissante;
- Considérant que ceci a fait l'objet d'une analyse approfondie par le Bureau d'Etudes Dryades qui a remis un rapport d'expertise très complet sur l'état sanitaire et la stabilité des 44 arbres potentiellement impactés par le projet ou le futur chantier; que les recommandations émises dans ce rapport, notamment pour la phase chantier, sont à appliquer;
- Considérant qu'outre ces abattages, le projet propose des aménagements paysagers de qualité;
- Que le projet propose l'aménagement de toitures végétales extensives avec une proportion importante de graminées qui présentent plus d'intérêt pour la faune locale que les plantes succulentes généralement choisies;
- Que dans le même esprit de continuité écologique, le projet propose de semer des prairies extensives de fauche sur les abords directs du bâtiment et sur les talus directs;

- Que l'installation des pelouses extensives est compatible avec la plantation d'arbustes espacés de minimum 2-3 m, notamment dans la zone située à l'Est du bâtiment, sur le talus;
- Que, en partant du bâtiment vers la cour de récréation arborée actuelle au Nord du bâtiment, le principe est de recréer un gradient de végétation suivant la hauteur, depuis les abords directs du bâtiment plantés d'espèces arbustives vers la végétation actuellement composée d'arbres de plus de 20 m de hauteur;
- Que le nombre d'arbustes à planter sur les abords du bâtiment est estimé à 150 pièces;
- Que la replantation d'arbres à hautes tiges est planifiée;
- Que le plan d'implantation du bâtiment reprend une zone au coin Nord-ouest du bâtiment qui pourrait accueillir au moins 3 nouveaux arbres; que l'alignement au Nord du bâtiment comprendrait 5 arbres; que le solde des arbres à abattre (18) serait compensé soit par des plantations dans le parc (en prenant en compte que des espaces ouverts doivent perdurer pour les jeux des élèves) et/ou par les arbustes plantés aux abords, dont certains individus, dépasseront 2 m de hauteur (néflier, poirier commun, bourdaine ...) et valoriseront l'espace disponible au mieux;
- Que dans les deux cas, de manière qualitative, les plantations, semis et modes de gestion proposées par le projet, présentent des atouts environnementaux largement supérieurs aux plantations en place, avec une meilleure gestion des eaux, de l'infiltration, des espaces enherbés qui retrouveront une perméabilité et une fonctionnalité écologique (actuellement, il s'agit de zones sans végétation au sol);
- Considérant dès lors que l'abattage de ces arbres est justifié et correctement compensé par les nouveaux aménagements paysagers prévus par le projet;
- Considérant également que cette végétalisation permettra d'une part de compenser les arbres abattus et d'autre part de favoriser l'intégration du bâtiment dans son contexte; que la végétation sera également traitée, côté nord, tel un écran visuel et acoustique vis-à-vis du voisinage; qu'une première couche de végétation de type arbre à haute tiges est conservée; que de la végétation moyenne et basse tige sera apportée en second plan afin créer un écran végétalisé qualitatif, limitant ainsi les nuisances visuelles pour le voisinage;

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

- Considérant que la prescription générale 0.5 du PRAS - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> s'applique au présent projet; qu'à ce titre, le projet a bien été soumis aux mesures particulières de publicité;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot s'applique au présent projet; qu'à ce titre, le projet a bien été soumis aux mesures particulières de publicité; qu'en outre, les actes et travaux proposés améliorent les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot en ce que les aménagement paysagers sont plus qualitatifs que la situation existante; que les qualités architecturales proposées par le nouveau projet sont sans commune mesure avec les qualités du hall existant; que même si le nouveau hall sportif a une plus grande emprise au sol que le hall existant, amenuisant ainsi la surface de pleine terre au sein du site, les compensations apportées sur le site en termes de gestion des eaux, d'augmentation de la biodiversité, de nouvelles plantations sont suffisantes pour répondre aux préoccupations de la prescription 0.6 du PRAS;
- Considérant que le projet est soumis à Rapport d'Incidences suivant l'Annexe B du CoBAT, rubriques :
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m<sup>2</sup>;
  - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
- Considérant que le rapport d'incidences a été fourni avec la demande;
- Considérant que le rapport d'incidences précise ceci quant à l'utilisation des lieux (sans être évoqué dans la note explicative) : *« le projet dont il est question ne prévoit aucun changement d'activité sur le site. Aucun flux supplémentaire ne sera imputé au nouveau hall sportif, puisque celui-ci est à destination des élèves déjà présents dans l'école. Dans le futur, il est envisageable que le nouveau hall soit mis ponctuellement à disposition d'un public extérieur pour des activités exclusivement sportives. Cependant, aucune compétition sportive ne sera organisée dans ce hall, la potentielle utilisation par un public extérieur se limite à des activités sportives de loisirs, et donc à destination d'un petit nombre de personnes. Aucune incidence, tant en matière de stationnement qu'en matière de flux n'est*



*attendue. Le nouveau hall se veut être un nouvel outil pédagogique performant, à destination première du public scolaire, l'utilisation par un public extérieur sera marginale. Elle représentera tout au plus l'équivalent de deux équipes sportives pour s'adonner à des pratiques de type ballon. Le hall de sport est utilisé pour des stages de vacances. L'impact de cette activité extrascolaire sera limité sur le quartier. »;*

- Considérant les réclamations émises lors de l'enquête publique relative à certaines inquiétudes liées à l'utilisation des lieux et les conséquences de cette utilisation sur la mobilité en général et le stationnement dans le quartier en particulier;
- Considérant que le rapport d'incidences précise ceci quant à l'utilisation des lieux (sans être évoqué dans la note explicative) : *« le projet dont il est question ne prévoit aucun changement d'activité sur le site. Aucun flux supplémentaire ne sera imputé au nouveau hall sportif, puisque celui-ci est à destination des élèves déjà présents dans l'école. Dans le futur, il est envisageable que le nouveau hall soit mis ponctuellement à disposition d'un public extérieur pour des activités exclusivement sportives. Cependant, aucune compétition sportive ne sera organisée dans ce hall, la potentielle utilisation par un public extérieur se limite à des activités sportives de loisirs, et donc à destination d'un petit nombre de personnes. Aucune incidence, tant en matière de stationnement qu'en matière de flux n'est attendue. Le nouveau hall se veut être un nouvel outil pédagogique performant, à destination première du public scolaire, l'utilisation par un public extérieur sera marginale. Elle représentera tout au plus l'équivalent de deux équipes sportives pour s'adonner à des pratiques de type ballon. Le hall de sport est utilisé pour des stages de vacances. L'impact de cette activité extrascolaire sera limité sur le quartier. »;*
- Considérant que l'utilisation projetée est donc principalement destinée à un usage scolaire; qu'une activité de loisirs pourrait y prendre place en soirée mais de manière ponctuelle et avec un nombre de participants restreint; qu'il est raisonnable de penser qu'à l'échelle du quartier, la mise à disposition du hall sportif de façon ponctuelle et à un nombre restreint de personnes n'est pas de nature à intensifier significativement les problèmes de stationnement dans le quartier;
- Considérant qu'il est précisé qu'aucune compétition sportive ne serait organisée au sein du hall sportif;
- Considérant qu'il est précisé que des stages y auront lieu pendant les vacances scolaires; que ces stages se déroulent dans les mêmes tranches horaires que l'école, ce qui n'est pas susceptible de perturber le trafic dans le quartier puisque les « stagiaires » seront bien moins nombreux que l'ensemble des élèves présents sur le site lors des périodes scolaires;
- Considérant également que l'ajout de parking vélo au sein du projet permet d'améliorer le stationnement actuel, et d'encourager l'usage de la mobilité active auprès des utilisateurs tout en s'inscrivant dans la dynamique sportive offerte par cette nouvelle infrastructure;
- Considérant donc que la situation actuelle ne sera que peu impactée par la construction de ce nouveau hall sportif et les usages qui en seront faits;
- Considérant que l'usage proposé n'est pas de nature à engendrer des nuisances supplémentaires en termes de trafic ou de stationnement dans le quartier;
- Considérant la nouvelle offre de stationnement vélo au sein du projet et l'offre en transports en commun aux alentours immédiats, il n'y a pas lieu de restreindre l'utilisation de ce nouveau hall sportif à un usage purement scolaire;
- Considérant qu'il est cependant important de mettre l'accent sur la nécessité de ne pas pouvoir ouvrir à l'avenir le hall sportif à l'organisation de compétitions sportives qui, elles, seraient génératrices d'un flux de personnes trop important en un laps de temps trop court, difficilement absorbables par le quartier;
- Considérant les préoccupations des mêmes réclamants à propos de l'accès au site, se référant à une condition d'un permis précédent, limitant l'utilisation de l'accès depuis la rue Zeecrabbe aux véhicules de secours;
- Considérant que le rapport d'incidences précise ceci à ce sujet : *« Concernant l'accessibilité des potentiels utilisateurs non scolaires au futur hall et au site : la voie d'accès depuis la rue Zeecrabbe, n°24 sera mise à disposition. Cet accès privilégié sera uniquement un accès piéton et cycliste. Celui-ci permettra au public d'accéder au couloir de distribution depuis l'entrée ouest via un dispositif d'accès sécurisé. La voie d'accès précédemment évoquée est actuellement partiellement existante (chemin d'accès pavé le long du bâtiment scolaire maternelle « couvent » situé sur la parcelle n°328p11 ayant fait l'objet d'une récente rénovation). Cette voie d'accès se situe entre le bâtiment et le mur mitoyen*

*du site de l'ambassade de la Fédération de Russie. Le projet prévoit la continuité de ce chemin d'accès jusqu'au futur bâtiment. »;*

- Considérant qu'il est précisé que cet accès ne sera ouvert qu'aux utilisateurs non scolaires et seulement aux piétons et aux vélos;
- Considérant qu'il n'est pas prévu une utilisation quotidienne pour les élèves fréquentant l'école mais seulement une utilisation ponctuelle hors des horaires scolaires, afin d'éviter d'entrer par les accès principaux de l'école et ainsi canaliser l'accès des extérieurs au seul hall sportif et pas à l'ensemble de l'école;
- Considérant que l'accès cycliste/piéton du n°24 rue Zeecrabbe est privilégié afin de limiter le risque de nuisance sonore sur le voisinage direct lors des allées et venues;
- Considérant que l'utilisation ponctuelle de cet accès par des piétons et des vélos n'est pas de nature à engendrer des nuisances pour le voisinage;
- Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de restreindre cet accès, en ce qu'il est ponctuel et réservé aux piétons et aux vélos;

**Considérant en guise de conclusion :**

- Considérant que la nécessité de renouveler les infrastructures de l'école Notre-Dame des Champs est l'occasion pour le demandeur de proposer un hall sportif avec une identité claire et propre; que le projet propose une volumétrie simple et un programme efficace; que le gabarit du hall omnisports s'insère naturellement dans la topographie existante pour favoriser son intégration au parc boisé et limiter son impact visuel vis-à-vis du voisinage;
- Considérant que le projet est de qualité et s'intègre parfaitement à son environnement bâti et non bâti; qu'il répond à la notion de bon aménagement des lieux,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46921-2023 - Enquête n° 094/23**

**Situation : Rue de la Cueillette 16**

**Objet : mettre en conformité une véranda, un abri de jardin et les châssis. Poser un auvent sur la façade latérale gauche**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46921-2023 introduite, en date du 15/03/2023 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une véranda, un abri de jardin et les châssis; poser un auvent sur la façade latérale gauche sur le bien sis Rue de la Cueillette 16 ;

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**) dénommé **PPA N° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT approuvé** par arrêté royal en date du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°II qui prescrit "*Zone de cours et jardins - Une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut être tolérée en dehors des bâtiments mais séparée de ceux-ci d'au moins 8m. Ces dépendances seront jumelées. A front de la route N°5 elles seront à usage de garage ou remise.*", en ce qu'un abri de jardin a été construit dans la zone de jardin ;
  - non-respect de l'article n°III qui prescrit "*D. profondeur maximum des bâtisses - 11.00m*", en ce que la maison présente une profondeur supérieur à 11,00m car une véranda a été construite en façade arrière ;
  - non-respect de l'article n°III qui prescrit "*G. toitures - à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux.*  
*Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum*  
*Hauteur des souches de cheminées : 0.50m au plus au-dessus du point le plus élevé de la toiture.*", en ce que la véranda ainsi que l'auvent présentent une toiture plate ;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;*", en ce qu'un abri de jardin a été construit au-delà des ¾ de la parcelle ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 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 :**

15/03/2023 : dépôt de la demande ;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet ;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

31/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat typiquement résidentiel, composé de maison unifamiliale isolées ou le plus souvent jumelées ;
- Dans ce quartier, la rue de la Cueillette est une artère courbe, bordée de maisons jumelée deux à deux, implantées en retrait par rapport à l'alignement ;
- La parcelle cadastrée section F, n°162F9, sur laquelle porte la demande se situe le long de la courbe de la rue et présente des constructions le long de la limite mitoyenne de droite ;
- La maison jumelée n°16 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+2+toiture à versants, des façades composées de briques pleines au niveau rez-de-chaussée et de briques naturelles au niveau de l'étage. Un soubassement en moellon est aménagé, protégeant les briques des remontées d'eau ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-1537-1951 pour la construction de 38 maisons. La maison concernée par la demande présente un style de type I, c'est-à-dire :
  - une façade avant composée de trois grandes fenêtres au niveau du rez-de-chaussée et quatre fenêtres au niveau du premier étage. L'entrée principale se situe au niveau de la façade latérale gauche qui se compose d'une porte cintrée au rez-de-chaussée et d'une fenêtre au niveau de l'étage. La façade arrière présente un jeu d'ouvertures aléatoires avec une porte s'ouvrant vers la zone de jardin ;
  - une petite cave contenant un espace pour les provisions et le charbon ;
  - un rez-de-chaussée contenant les espaces de vie et le hall d'entrée ;
  - un premier étage contenant trois chambres et une salle de bain ;
  - aucune information n'est donnée en ce qui concerne les combles ;
  - la zone latérale gauche est aménagée en espace vert, libre de toute construction ;
  - en façade arrière, à plus de 8m de la façade arrière, une annexe jumelée a été construite. Elle présente un gabarit rez+toiture à versants et une façade en briques ;
- Aujourd'hui, la situation existante de la maison diffère de la situation de droit, en ce :
  - qu'un garage a été construit au niveau du sous-sol, le long de la façade latérale gauche ;
  - qu'une extension à toiture plate a été construite en façade arrière ;
  - qu'un abri de jardin ( $\pm 12\text{m}^2$ ) a été construit le long de la limite mitoyenne de gauche, derrière l'annexe ;
  - que la façade avant de la maison présente un trumeau en moins et une baie plus large au niveau du premier étage ;
  - au niveau du premier étage, un escalier a été aménagé afin d'accéder aux combles ;
- Le bâti environnant se compose de villes jumelées similaires en gabarit et en typologie ;
- La maison de droite (n°18) est jumelée à la maison faisant l'objet de la demande. Elle présente un gabarit et une typologie identique ;

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

- Mettre en conformité les travaux suivants :
  - Construction d'un garage en sous-sol ;
  - Construction d'une véranda le long de la façade arrière ainsi que les modifications effectuées au niveau du rez-de-chaussée ;
  - Construction d'un abri de jardin non jumelé, de  $\pm 12\text{m}^2$  ;
  - La suppression d'un trumeau situé en façade avant, au niveau du premier étage ;
  - Aménagement d'un escalier accédant aux combles (grenier) ;
  - La modification des châssis (bois à PVC) ;
- Construire un auvent à toiture plate le long de la façade latérale gauche ;

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

- Le permis d'urbanisme 16-37451-2006 concernait la construction d'une extension en façade arrière (identique l'extension à mettre en conformité) ainsi que la mise en conformité du garage aménagé en

sous-sol. Toutefois, la demande n'a pas été traitée car elle est restée au stade d'incomplétude de dossier ;

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

- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Les plans de la situation de droit présentent des dérogations aux articles 3 (superficie minimale) et 10 (superficie nette éclairante) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Ces dérogations ont été autorisées à la situation de droit, elles ne sont alors pas prises en compte car les modifications effectuées ne concernent les pièces dérogoires ;
- en matière de programme :
  - Les aménagements intérieurs ont été modifiés :
    - Le rez-de-chaussée a été modifié en vue de la construction de l'extension en façade arrière. Le mur porteur séparant le salon de la salle à manger/cuisine a été percé afin d'unifier les deux espaces pour créer une grande pièce de séjour. Le mur de la façade arrière a été démoli afin d'ouvrir le séjour sur le nouvel espace cuisine /salle à manger ;
    - Au niveau du premier étage, une chambre (6,99m<sup>2</sup>) a été transformée en un bureau ;
  - Les transformations effectuées par la demande peuvent s'envisager en ce qu'elles améliorent le confort et l'agencement des espaces de vie ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne le rez-de-chaussée :
    - Une véranda de 33,25m<sup>2</sup> a été construite le long de la façade arrière afin d'agrandir les espaces de vie ;
    - Pour ce faire, une partie de la façade arrière a été démolie et le mur porteur séparant le séjour de la cuisine existante a été ouvert afin d'unir les deux pièces ;
    - Cette véranda est ouverte sur une terrasse aménagée le long de la façade latérale gauche ;
  - En ce qui concerne la zone de jardin :
    - Un abri de jardin a été construit le long de la limite mitoyenne de droite, derrière la dépendance existante ;
    - Il s'agit d'une construction en bois, présentant une superficie de 12,09m<sup>2</sup> ;
  - En ce qui concerne la zone de retrait latéral :
    - Le projet prévoit de construire un auvent métallique de couleur noir le long la façade latérale, recouvrant ainsi une partie de l'allée et de la nouvelle terrasse ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Actuellement, la zone de retrait latéral ainsi que la zone de recul présentent un aménagement végétal composé de pelouse, d'arbres et d'arbustes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - En ce qui concerne le sous-sol :
    - Une extension a été effectuée en façade arrière, le long de la façade latérale gauche ;
    - Il s'agit d'un garage aménagé au sous-sol avec une entrée située sur la zone de jardin. Ce garage est relié à la cave existante de la maison par un sas ;
    - Selon les orthophotoplans de Brugis, ce garage existe depuis au moins 1971 ;
    - Un chemin carrossable a été aménagé le long de la zone latérale afin d'accéder au garage ;
    - Aujourd'hui, la demanderesse nous a informé en séance que le garage est utilisé comme une buanderie/rangement et non comme un garage ;
    - Considérant que la demanderesse abrite plus de 6 chiens, un permis d'environne classe 3 est nécessaire ;
    - Considérant qu'aujourd'hui une voiture ne peut se stationner en intérieur de parcelle, il y a lieu d'aménager un accès piéton à la place de l'accès carrossable ;
    - La terrasse prévue sur la toiture du garage peut s'envisager en ce qu'elle offre un espace extérieur aux espaces de vie ;
  - Quant aux autres aspects propres à la demande :
    - En 2002, les châssis en bois ont été remplacés sans permis par des châssis en PVC, de ton blanc ;
    - Considérant que cette modification ne porte pas atteinte au style de la maison, ce changement peut s'envisager ;

**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 : 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - non-respect de l'article n°II "Zone de cours et jardins" du PPAS et à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Selon la note explicative, l'abri de jardin construit en zone de jardin sans permis permet de ranger le matériel nécessaire à l'entretien d'un potager ;
    - Cette construction est en infraction en ce qu'elle n'est pas jumelée et présente un revêtement en bois vert au lieu de briques locales comme imposé par l'article II du PPAS ;
    - Son implantation déroge également à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il s'implante au-delà des ¾ de la parcelle ;
    - Considérant que la maison dispose déjà d'une annexe jumelée, présentant une superficie généreuse et respectant le PPAS ;
    - Considérant que les constructions en zone de jardin doivent être limitées le long des limites mitoyennes ;
    - Il y a lieu de supprimer l'abri de jardin afin de respecter l'environnement bâti et l'esprit du PPAS ;
  - non-respect de l'article n°III "D. profondeur maximum des bâtisses - 11.00m" ;
    - La véranda construite en façade arrière augmente la profondeur totale du rez-de-chaussée de la maison à 11,50m et présente une profondeur de 1,00m non jumelée ;
    - De plus, cette construction présente une toiture plate, ce qui ne respecte pas l'esprit du PPAS ;
    - Vu la superficie étroite de la maison, la construction de la véranda peut s'envisager en ce qu'elle augmente le confort des habitants ;
  - Toutes ces constructions précitées ainsi que la construction du garage portent également atteinte à l'intérieur de l'îlot en ce qu'elles imperméabilisent le sol. Afin de compenser cette imperméabilisation et d'intégrer les constructions à la zone de jardin, il y a lieu d'aménager une toiture verte extensive sur la toiture plate de la véranda et de l'auvent ;
  - non-respect de l'article n°III "G. toitures" :
    - Le nouvel auvent prévu par la demande présente une toiture plate au lieu d'une toiture à versant ;
    - Toutefois, considérant qu'elle s'intègre au style de la véranda et permet une meilleure gestion des eaux de pluie, cette dérogation peut s'envisager ;

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

- supprimer l'abri de jardin ;
- modifier sur les plans, l'affectation du garage en cave ;
- supprimer l'accès carrossable vers le garage et aménager un accès piéton vers l'entrée de la maison ;
- aménager une toiture verte extensive sur la toiture plate de la véranda et de l'auvent ;

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 la zone de jardin ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'apporter plus de pleine terre en zone de jardin.;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

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

plan particulier d'affectation du sol (PPAS), article n°III – 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 14/06/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46812-2022 - Enquête n° 085/23**

**Situation : Rue de la Bascule 30**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, isoler le pignon latéral et la toiture par l'extérieur, construire une nouvelle lucarne en façade arrière, agrandir les fenêtres en façade avant et transformer le niveau des combles**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46812-2022 introduite, en date du 29/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, isoler le pignon latéral et la toiture par l'extérieur, construire une nouvelle lucarne en façade arrière, agrandir les fenêtres en façade avant et transformer le niveau des combles sur le bien sis rue de la Bascule 30;

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

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126,§2, 2°;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation en façade arrière induit un dépassement;

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;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/12/2022 : dépôt de la demande;

16/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/04/2023 : réception des compléments;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**



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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense, continu et au parcellaire étroit;
- Dans ce quartier, la rue de la Bascule comprend des maisons mitoyennes et de petits immeubles de logement, disposant de petits jardins de ville;
- La maison concernée par la demande date du début du 20<sup>ème</sup> siècle et fait partie d'un ensemble avec la maison n°32, de même gabarit, R (en bel-étage + 1 + toiture mansardée);

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

- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière, du pignon latéral et de la toiture;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- Le réaménagement spatial du 1<sup>er</sup> étage et des combles avec modifications structurelles;

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

○ en matière de programme :

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- la demande ne porte uniquement que sur les niveaux sous combles, le reste de l'habitation reste inchangée;
- l'aménagement du 2<sup>ème</sup> étage, permet de scinder l'espace afin de créer deux chambres et une salle-de-bain séparée;
- la deuxième chambre est bien éclairée via deux fenêtres de toit existantes, au niveau du pan arrière de la toiture;
- l'aménagement des combles, induit cependant une dérogation quant à la hauteur sous-plafond à prévoir dans les combles pour un espace habitable, article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en effet, la hauteur, la plus haute, sous la nouvelle lucarne à créer, est de 2,25m, alors que pour prévoir l'aménagement d'un espace habitable sous combles, une hauteur de 2,30m doit être garantie sur au moins 50% de la surface;
- en raison de cette très faible hauteur, il y a lieu de ne prévoir l'utilisation de ces combles, qu'en espace non habitable ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la construction de la lucarne en façade arrière, peut être envisagé, afin de garantir plus d'espace de rangement au niveau des combles;
- celle-ci se conforme aux prescriptions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- l'isolation de la toiture se fait par l'intérieur, n'induisant aucune rehausse de la toiture et maintient l'alignement par rapport à la maison jumelle;
- l'isolation de la toiture et de la façade arrière induisent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et l'isolation de la façade pignon, peut être envisagée, pour autant que toutes les mesures soient prises afin de préserver la toiture et les accessoires du bien mitoyen de gauche;

○ en matière d'environnement :

- Des colonies de moineaux et des martinets sont présentes dans le quartier. Ces espèces étant protégées et en diminution drastique sur la Commune, il serait favorable à la biodiversité de places des nichoirs sur le bâti
  - Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place
  - Placer des nichoirs sur le bâti
  - Nichoirs martinets
    - Meilleure orientation : N – NE - E
    - au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
    - Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
    - Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
  - Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).

- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.
- Nichoirs moineaux
  - de 1m50 à 3m du sol
  - Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
  - au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
  - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
  - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés.

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le dépassement en profondeur du bâtiment, est induit par l'isolation par l'extérieur;
  - le dépassement est limité à 15 cm maximum et n'est pas susceptible d'induire de nuisance pour les propriétés mitoyennes;
  - d'autant plus, qu'au regard des volontés régionales, d'améliorer globalement les performances énergétique des bâtisses, les propriétés mitoyennes, sont susceptibles dans un futur proche, d'effectuer le même type d'isolation et dès lors, les alignements seront restitués;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Il y a lieu de conserver les baies dans le mansard, telles qu'en situation existante, afin de permettre le maintien de la typologie originelle et la cohérence avec l'autre bâtiment formant l'ensemble;
  - En effet, la caractère d'ensemble, à valeur patrimonial, visé par l'article 333 du CoBAT, doit être garanti;
  - Le reste de la façade est non modifié;

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

- Renoncer à la modification des baies dans le mansard et maintenir la typologie d'origine ;
- Revoir le plan des combles en conséquence ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements intérieurs et de baies en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit garder sa cohérence avec l'immeuble formant un ensemble;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 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 14/06/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46796-2022 - Enquête n° 087/2023**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 28**

**Objet : transformer lourdement et étendre une maison d'habitation unifamiliale, dont la période de construction date de la fin des années 1950**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46796-2022 introduite, en date du 23/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement et étendre une maison d'habitation unifamiliale, dont la période de construction date de la fin des années 1950 sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 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 AGRBC en date du 10/06/1993, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.2 en matière d'implantation et de densité de la sous-zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Les occupants de la parcelle voisine de gauche s'inquiètent de l'abattage de certains arbres qui porterait atteinte aux vis-à-vis entre les maisons ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

23/12/2022 : dépôt de la demande;

06/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/03/2023 : réception des compléments;

24/04/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité émis le 06/04/2023 :

**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 émissaire au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :*

- g) 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);
- h) 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;
- i) 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.

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 :

- e) 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.
- f) 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 démaquillage (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) :

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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 conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Les volumes proposés (15 m<sup>3</sup> de citerne + 10 m<sup>3</sup> de tampon) sont insuffisants au regard du RCU.

En effet, il s'agit ici de manière évidente d'une quasi-reconstruction, les quelques éléments de l'ancienne habitation conservés ne permettent pas de justifier le classement du projet dans la catégorie de l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, mais bien de le classer dans les projets de type 2 traités par l'article 11 du RCU.

Il est donc requis de récupérer la totalité des eaux pluviales de toutes les toitures, soit 230 m<sup>2</sup>, et d'en assurer l'infiltration dans le sous-sol via un dispositif offrant une capacité tampon de 24 m<sup>3</sup> minimum.

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>.

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale, une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-21572-1960, est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Prince d'Orange, dans le tronçon compris entre l'avenue Napoléon à l'Ouest et l'avenue Wellington à l'Est;
- La parcelle est bâtie par la maison principale présentant une aile principale implantée parallèlement à la voirie, et 2 ailes secondaires implantées perpendiculairement de part et d'autre et s'étendant vers l'arrière de la parcelle. Une construction plus ancienne est implantée à l'avant de la parcelle et comporte la conciergerie et un garage. L'ensemble présente une cohérence en matière de typologie et se présente sous forme de volumes bas surmontés de toitures à versants animées par de nombreuses lucarnes;
- La maison se développe sur 2 niveaux hors sol : un rez-de-chaussée et un étage mansardé totalement intégré dans le volume de toiture. Les façades sont revêtues de briques ton brun-rouge et sont percées de baies rectangulaires répétitives pourvues de châssis à croisillons. Ces baies sont assez étroites et offrent une luminosité assez réduite au vu de la surface des espaces intérieurs;
- La maison a été peu transformée depuis les années 1950 et n'est plus du tout aux normes actuelles d'habitabilité et de consommation d'énergie (peu ou pas d'isolation, absence de système de ventilation etc.). De plus, elle souffre de désordres de stabilité qui semblent être dus à l'état

déplorable du réseau d'égouttage. Des fissures sont apparues dans les murs et les sols à différents endroits;

- La parcelle comporte de nombreux arbres à haute tige, notamment en zone de recul, latéralement et à l'arrière de la parcelle. Un arbre est notamment implanté à proximité de la façade arrière de la maison;
- Une piscine non couverte a été aménagée dans le jardin;
- La zone de recul est fortement minéralisée à l'arrière de la frondaison d'arbres et présente dès lors peu de qualités paysagères;
- La parcelle voisine de droite (n° 30) est bâtie par une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-40082-2011. Elle est implantée sur la droite de la parcelle, réservant une importante zone non bâtie et paysagère du côté du bien faisant l'objet de la demande;
- La parcelle voisine de gauche (n° 26) est bâtie par une construction couverte par une toiture plate, issue du permis d'urbanisme n° 16-1486-1925, ayant subi des transformations depuis, et abritant la résidence de l'Ambassadeur de la Principauté de Monaco. Cette maison est bâtie sur une parcelle plus étroite, et réserve dès lors des espaces non bâtis de transition plus faibles;

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

- Transformer lourdement la maison en conservant les caves et une partie du rez-de-chaussée afin de pouvoir reconstruire un immeuble unifamilial présentant une volumétrie Rez + 1 couverts par des toitures plates, et offrant une typologie contemporaine;

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

- Le projet, s'apparentant davantage à une démolition et reconstruction, propose une construction offrant le programme suivant :
  - Le sous-sol abrite un garage pour 4 voitures et des caves, ainsi qu'une grande chambre d'amis disposant d'un accès au jardin;
  - Le rez-de-chaussée abrite les espaces de vie de la maison, une piscine intérieure et une chambre d'amis;
  - Le premier étage abrite 4 chambres à coucher ainsi que des espaces accessoires;
  - Un ascenseur est aménagé dans la partie existante pour desservir le sous-sol, le rez-de-chaussée et l'étage;

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

- en matière de programme :
  - Le projet propose une vaste maison unifamiliale offrant 4 chambres à coucher, dont les qualités d'habitabilité sont avantageusement améliorées, et participant davantage à son ouverture vers les espaces paysagers extérieurs;
  - La superficie de la maison unifamiliale est très conséquente, car elle est supérieure à 1000m<sup>2</sup>, ce qui soumet le projet aux charges d'urbanisme ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le nouveau projet présente une typologie plus compacte, et s'implante principalement en zone avant dans les limites prévues par le PPAS en ce qui concerne les retraits à observer au regard des limites de la parcelle;
  - La nouvelle volumétrie, contemporaine, s'articule sous forme d'une construction principale rez + 1 couverte par une toiture plate et implantée parallèlement à la rue, et un volume secondaire plus bas abritant la piscine, s'étendant en longueur du côté de la parcelle voisine de gauche. Afin de limiter l'impact volumétrique de la maison projetée, et de s'assurer de la préservation du chêne d'ornement, il y aurait lieu d'intégrer la piscine au volume principal et écarter ce dernier de l'arbre précité;
  - La maison projetée englobe le corps principal de la maison existante et se développe sur 2 niveaux hors sol. Au rez-de-chaussée, le plan est en forme de L pour venir embrasser le majestueux chêne centenaire situé au milieu du terrain. L'étage présente un plan rectangulaire et ne coiffe pas toute l'aile abritant la piscine et le wellness;
  - La volumétrie du bâtiment est simple et épurée. Les toitures sont plates et entièrement végétalisées;
  - L'architecture est résolument contemporaine et minimaliste qui tend à rompre avec son environnement immédiat de par son déploiement ;
  - Les façades sont prévues en briques allongées ton gris clair avec des joints ton sur ton. Les châssis seront des châssis minimalistes en aluminium ton gris clair également;

- La façade arrière est très vitrée sur les 2 niveaux pour amener un maximum de lumière dans la maison et pour profiter pleinement de la vue sur le magnifique jardin conservé. Des débords de toiture de 2m procureront l'ombrage nécessaire et éviteront les problèmes de surchauffe à l'intérieur de la maison en été. La façade latérale gauche est plus « fermée » vu la proximité avec le bâtiment voisin. Un long bandeau vitré au ras du sol permet d'amener de la lumière naturelle dans la piscine tout en lui conférant une certaine intimité. Il permet également d'avoir une vue sur les massifs végétaux du jardin latéral lorsqu'on nage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Actuellement, tout l'avant de la parcelle est imperméabilisé. Afin de remédier à ce problème et de revégétaliser au maximum cette zone, le garage sera positionné au sous-sol. L'entrée principale est conservée et une rampe est creusée dans le terrain pour accéder au garage. Cette rampe sera recouverte de petits pavés Klinkers à joints ouverts et aura une pente de 4% sur les 5 premiers mètres et 8,5% sur le reste. Le garage est suffisamment spacieux pour permettre aux voitures de manœuvrer à l'intérieur. Ceci permet d'éviter la création d'une zone de manœuvres sur le terrain, et de limiter l'impact de l'accès au garage dans les aménagements paysagers de la zone de recul;
  - L'entrée de la maison est marquée par un mur de refend se prolongeant dans la zone avant, de sorte à structurer les aménagements paysagers qui y sont prévus;
  - Un double portail coulissant est prévu à l'entrée de la parcelle. Le 1er portail, situé au niveau du trottoir sera tout le temps ouvert sauf la nuit, pour une raison de sécurité. Ceci permettra aux voitures de s'engager librement dans l'allée pour venir sonner ou livrer un paquet sans empiéter sur le trottoir et la voirie. Un 2ème portail sera placé 5m plus loin et sera quant à lui toujours fermé. Toutefois, la demande est muette quant à l'esthétique de ces portails, qu'il s'indique de prévoir relativement bas et ajourés;
  - Le relief du terrain est maintenu et toutes les plantations sont conservées à l'exception de 4 arbres (3 thuyas et un érable) à l'avant-gauche de la parcelle. Conformément à l'article 12.0 du PPAS n°48bis, 3 nouveaux arbres à haute tige seront plantés dans la zone de recul afin d'obtenir le nombre d'arbres à haute tige réglementaire dans cette zone (6);
  - Le chêne situé à l'arrière de la maison sera conservé et intégré à la composition architecturale de la nouvelle construction. Néanmoins, l'implantation du projet, et plus particulièrement le volume de la piscine, risque de porter atteinte au système racinaire de cet arbre. Il s'indique de fournir un rapport technique permettant d'assurer le maintien du système racinaire de l'arbre;
  - La piscine extérieure sera supprimée au profit de nouveaux aménagements paysagers;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le stationnement extérieur actuel sera intégré à la nouvelle construction, laquelle propose une offre de stationnement de 4 véhicules avec des zones de manœuvres intérieures;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux pluviales seront récupérées dans une citerne 15.000L et réutilisées pour l'alimentation de l'arrosage du jardin et les WC. Le trop-plein de la citerne sera évacué dans 2 secondes citernes de stockage temporaire et d'infiltration, l'une de 15.000L et l'autre de 7.500L (capacité minimale  $33L/m^2$  surface imperméabilisée =  $33L \times 659,1m^2 = 21.750,3L$ );
  - Néanmoins, l'avis émis par le Service Technique de la voirie semble soulever que le projet ne se conforme par au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, en ce que les volumes proposés (15 m<sup>3</sup> de citerne + 10 m<sup>3</sup> de tampon) sont insuffisants;
  - En effet, il s'agit ici de manière évidente d'une quasi-reconstruction, les quelques éléments de l'ancienne habitation conservés ne permettent pas de justifier le classement du projet dans la catégorie de l'article 10 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, mais bien de le classer dans les projets de type 2 traités par l'article 11 du RCU;
  - Il est donc requis de récupérer la totalité des eaux pluviales de toutes les toitures, soit 230 m<sup>2</sup>, et d'en assurer l'infiltration dans le sous-sol via un dispositif offrant une capacité tampon de 24 m<sup>3</sup> minimum;
  - La réinfiltration des eaux de pluie in situ est à privilégier au vu de la configuration de cette vaste parcelle;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - la maison ne présente pas d'aspects patrimoniaux remarquables. Toutefois, elle s'intègre à son environnement bâti et à la parcelle, respectant les objectifs du PPAS de l'habitat dans la verdure ;
  - Le projet s'apparente à une démolition et reconstruction, au vu du peu de parties existantes conservées;



- En ce qui concerne la gestion des démolitions (à considérer comme déconstructions), la demande ne fait pas état de l'évaluation de leur impact environnemental qui permettent de justifier la démolition par rapport à la transformation de la maison ;
- Le rapport de stabilité datant de 2020 transmis en séance ne permet pas de justifier la démolition de la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - Le bien est situé en zone d'habitation au PRAS et dans le périmètre du PPAS n°48bis&ter «Quartier Sud-Est», en zone d'habitat dans la verdure. Le projet s'implante endéans les 40m de l'alignement;
  - D'après les informations chiffrées jointes au dossier, il s'avère que le projet présente une dérogation à l'article « 1.2 – Densité » du PPA 48. En effet cet article prévoit un rapport P/S net limité à 0,3. Or, le bâtiment est implanté sur la zone avant de la parcelle (<40m) et l'on devrait donc considérer le rapport P/S sur base de la surface de cette zone et non sur l'entièreté de la parcelle. Le projet prévoit une construction hors sol de 1054,75m<sup>2</sup> alors que la zone endéans les 40m est limitée à 613,20 m<sup>2</sup>. Cependant il est à noter que la totalité de la parcelle peut accueillir une construction hors sol de 1276,00 m<sup>2</sup> et que dès lors, la densité bâtie sur l'ensemble de la parcelle est respectée;
  - La dérogation sollicitée porte sur une superficie de 441,55 m<sup>2</sup>, ce qui est relativement conséquent (P/S 0,52 au lieu de 0,30), d'autant plus que l'emprise au sol est également dépassée pour la zone avant soit 537,30 m<sup>2</sup> (alors que cette emprise est limitée à 2044 m<sup>3</sup> x 1/6 = 340,66 m<sup>2</sup>);
  - Considérant, en termes de densité :
    - que le PPAS n°48bis&ter prévoit une zone d'habitat dans la verdure qui couvre la totalité des îlots qui y sont affectés;
    - que l'objectif du PPAS est de privilégier cette typologie d'habitat dans la verdure, qui se répartit, selon les îlots et leur caractère propre de relief, de couvert végétal ou d'urbanisation, soit à front des avenues, soit sur des lots de fond;
    - que le PPAS prévoit, au sein de cette zone, une densité dégressive selon que les parcelles ou projets se situent endéans les premiers 40 mètres à compter de l'alignement (première zone), ou au-delà (deuxième zone);
    - qu'il existe, au total des parcelles régies par le PPAS, certaines qui sont déjà bâties au-delà de 40 mètres à compter de l'alignement, à l'instar de la parcelle sur laquelle porte le présent projet;
    - que celle-ci se présente sous forme d'un grand quadrilatère d'une superficie de 4.694 m<sup>2</sup>, pour une largeur de parcelle de l'ordre de 51 mètres à l'alignement et une profondeur de l'ordre de 87 mètres;
    - qu'il en découle, pour la parcelle sur laquelle porte la demande, que la première zone d'implantation porte sur 2.044 m<sup>2</sup> et la deuxième zone sur 2.650 m<sup>2</sup>, chacune étant régie par des indices de densité qui leur sont propres;
    - qu'en deçà de cette profondeur de 40 mètres (première zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,30, l'emprise hors sol des constructions à 16,66 % (1/6) et l'emprise en sous-sol à 20% (1/5), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 4 par volume et 1 par 7 ares de terrain;
    - que dès lors, un immeuble de 2 logements peut y être projeté;
    - qu'au-delà de cette profondeur de 40 mètres (deuxième zone), le PPAS limite l'indice P/S à 0,25, l'emprise au sol des constructions à 14,28% (1/7) et l'emprise en sous-sol à 16,66% (1/6), et que les logements y sont autorisables à raison d'un maximum de 3 par volume et 1 par 9 ares de terrain;
    - que dès lors, 2 logements peuvent y être projetés ;
    - qu'au total, le PPAS limite les possibilités de construction sur cette parcelle à 4 logements à répartir;
    - que par rapport à ces données de densité, la demande propose un total de 1 logement, un indice P/S de 0,24 et une emprise au sol des constructions de 1.145,55 m<sup>2</sup>, soit des indices de densité inférieurs aux maxima autorisables;
    - que le projet n'est donc pas en dérogation au PPAS en termes de densité globale, mais par rapport à la sous-zone avant, et déroge au PPAS en termes d'implantation, en ce qu'il répartit

et implante les logements d'une manière telle que la zone avant est surchargé de 441,55 m<sup>2</sup>, ce qui est excessif au regard de ce qui précède mais également au regard des aspects environnementaux que la démolition de la maison engendre ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46868-2023 - Enquête n° 092/23**

**Situation : Avenue Coghen 145**

**Objet : mettre en conformité la modification de baies en façade, d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse et modifier la façade avant, agrandir une baie dans un mur porteur et démolir une cheminée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46868-2023 introduite, en date du 08/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la modification de baies en façade, d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse et modifier la façade avant, agrandir une baie dans un mur porteur et démolir une cheminée sur le bien sis avenue Coghen 145;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'aménagement de la terrasse dépasse la profondeur des deux biens qui lui sont mitoyens;
  - non-respect de l'article n°11 - zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre", en ce que la zone de recul est entièrement couverte de gravier;

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 16/05/2023 au 30/05/2023 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 :**

08/02/2023 : dépôt de la demande;

13/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/04/2023 : réception des compléments;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

1/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements bâtis en mitoyenneté;
- Dans cette avenue, beaucoup de maisons datent de l'entre-deux guerres et présentent des caractéristiques patrimoniales à maintenir;

- Dans ce tronçon, entre l'avenue de Messidor et l'avenue de Floréal, les maisons sont bâties en recul à l'instar de la maison concernée par la demande;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-2073-1925 et dans un style Traditionnaliste, avec des colombages au niveau de la façade pignon;
- En situation de fait, la terrasse a été agrandie en profondeur, jusqu'à la limite de l'annexe existante et à une hauteur d'1,56m par rapport au niveau du jardin;
- Au regard du reportage photographique de Google, en fonction des années, il apparait qu'en juin 2009, les colombages avaient été peints en blanc et l'oriel en pierres a été enduit, comme le reste de la partie haute de la façade, et de teinte blanche également et les menuiseries ont été remplacées (avec modification des divisions) et en noir. En juillet 2013, il apparait que les menuiseries ont été repeintes en brun. En aout 2014, les colombages ont été restitués en tonalité brune, à l'instar des menuiseries et l'enduit a été peint en beige;
- La zone de recul a été conservée telle qu'en situation existante de droit, avec des murets bas à l'alignement ainsi qu'un portail en fer forgé et une haie;
- Hormis l'aménagement de la terrasse, le jardin est resté totalement végétalisé et en pleine terre;
- Le bien mitoyen de gauche, n°147, est un peu plus récent avec une typologie des années 1930, dont les caractéristiques ont été fortement grevées, suite aux modifications apportées en façade avant et sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;
- L'immeuble de droite, n°143 comporte plusieurs logements;

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

- Le réaménagement de la zone de recul, avec suppression des aires engazonnées, au profit d'un recouvrement de gravier sur la totalité et l'aménagement d'une aire de parking pour les vélos;
- La pose d'une clôture métallique, d'une hauteur d'1,80m, à l'alignement en plus de la haie;
- La pose d'un nouveau portail, également d'une hauteur d'1,80m;
- La pose d'une boîte métallique, servant de boîte-aux-lettres, de teinte anthracite;
- La mise en peinture du muret et des pilastres, à l'alignement, en gris clair;
- Le réaménagement du rez-de-chaussée avec des modifications structurelles, dont l'agrandissement d'une baie entre deux pièces habitables;
- La démolition d'une cheminée au niveau du pan arrière de la toiture;
- La remise en peinture de la partie enduite de la façade avant, en gris clair, y compris au niveau des colombages;
- La mise en peintures des menuiseries en noir;
- La pose d'un pare-vue le long de la mitoyenneté de gauche, d'une hauteur de 1,90m;

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

- Le programme prévoit, outre les travaux décrits ci-dessus, de mettre en conformité les éléments suivants :
  - L'agrandissement de la terrasse arrière avec un nouvel escalier menant au niveau du jardin;
  - Le remplacement des menuiseries avec modification des divisions au niveau des châssis;
  - Le remplacement de la lucarne;
  - La modification des baies en façade arrière, avec suppression de toutes les caractéristiques patrimoniales;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'agrandissement de la baie au rez-de-chaussée permet d'agrandir les espaces de vie;
  - la marqueterie du plancher, permet de préserver la lecture de pièces en enfilade;
  - le cloisonnement de l'ancienne salle-de-jeu et salle de douche, en annexe, au 1<sup>er</sup> étage, est revu afin d'agrandir l'espace de salle-de-bain, alors que l'ancienne salle-de-bain, située en façade avant est supprimée au profit de l'aménagement d'un grand dressing. Ces modifications n'étant pas structurelles et n'induisant pas de dérogations, ne sont pas soumises à permis d'urbanisme;
  - cependant, au regard des plans intérieurs transmis et de la volonté de maintenir la lecture patrimoniale des espaces habitables, les modifications sont acceptables;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'emprise et la surface imperméable ont été augmentés suite à l'agrandissement de la terrasse;
  - cette terrasse induit par ailleurs une dérogation quant à la profondeur;
  - la pose d'un pare-vue du côté gauche, ne peut s'envisager;

- en effet, cet aménagement n'est pas conforme au Code civil, qui ne prévoit entre mitoyenneté que des murs pleins d'une épaisseur d'une brique et demi ou un recul d'au moins 1,90m ;
- il y a lieu de déplacer l'escalier afin de garantir ce recul ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin reste inchangé;
  - le traitement de la zone de recul induit une dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante;
- en ce qui concerne les techniques :
  - le demandeur a indiqué en séance la volonté d'installer une pompe à chaleur au niveau du jardin ;
  - afin de limiter les nuisances et la visibilité, cette dernière doit être intégrée dans un volume fermé sous l'escalier menant au jardin ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le volume de la terrasse s'aligne sur la profondeur de l'annexe existante et la hauteur du mur de séparation de jardin permet de se conformer au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - Cette terrasse et son utilisation, bien qu'imperméabilisant une petite partie du jardin, n'a que très peu d'impact autant pour l'intérieur d'ilot que pour les biens voisins;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (zone de recul) :
  - la zone de recul comporte des caractéristiques typologiques, avec un dallage en pierre et des parterres engazonnés et plantés ainsi que les murets bas, les pilastres et le portail en fer forgé;
  - l'aménagement tel que proposé supprime tout aménagement paysager au profit d'une aire de gravier;
  - il y a lieu de maintenir les revêtements existants ;
  - la rehausse de la haie, la pose d'une clôture métallique et d'un portail, d'une hauteur d'1,80m, limite la visibilité sur la façade et ne participe plus à la volonté d'aménager des jardinets plantés profitables à l'espace public;
  - il y a lieu de limiter la hauteur de la clôture à une hauteur maximale d'1,60m et maintenir le portail existant ;
  - le déplacement des emplacements de vélos, permet également de maintenir un jardinets devant les pièces d'habitations ;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - le style Traditionnaliste de cette maison doit être conservé, voire même restauré;
  - autant les colombages que les menuiseries font partie de l'ensemble de la typologie et il y a lieu de conserver une tonalité partie de la gamme chromatique usuelle du début du XX<sup>ème</sup> siècle;
  - il est à noter que les gammes de gris et de noir n'en faisaient pas partie et leur utilisation pour cette façade, en même temps que la mise en peinture unie de l'enduit autant que des colombages, nuisent à l'esthétique originelle de la façade;
  - en ce qui concerne la situation de fait, au niveau de la lucarne, autant que du remplacement du châssis à guillotine au niveau de l'oriel, au rez-de-chaussée, les éléments mis en place n'ont pas grevé la typologie et s'harmonisent parfaitement en terme de forme et de divisions au sein de la façade;
  - en ce qui concerne les aménagement de la zone de recul, faisant partie intégrante de l'esthétique générale de l'immeuble, il y a lieu de préserver les qualités paysagères, autant que les éléments à l'alignement, tels que la tonalité des pilastres et des hauteurs du portail et de la haie;

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

- renoncer à la pose d'un pare-vue le long du mur séparatif de jardin, de gauche et privilégier le déplacement de l'escalier afin de le reculer d'au moins 1,90m de toute limite parcellaire;
- intégrer la pompe à chaleur dans un volume fermé, par exemple sous l'escalier déplacé ;
- renoncer aux aires de gravier et maintenir les revêtements existants de la zone de recul ;
- déplacer les emplacements de vélos dans la partie gauche de la zone de recul ;
- limiter la clôture à une hauteur maximale de 1,60m et maintenir le portail d'entrée existant ;

- renoncer, en façade avant, à toute tonalité grises ou noire et privilégier une teinte cohérente avec la typologie et maintenir le contraste avec les colombages ;
- maintenir les menuiseries dans une tonalité claire ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes et d'aménagements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit conserver ses qualités paysagères;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 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 14/06/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46925-2023 - Enquête n° 090/23**

**Situation : Avenue du Jonc - Drève d'Anjou**

**Objet : démolir le préau existant, endommagé et instable et reconstruire au même endroit un nouveau préau en structure bois de même superficie. Construire une serre de culture sur une autre partie du terrain ainsi que placer des citernes de récolte d'eau de pluie. Abattre les arbres du talus périphérique et remplacer par des arbres fruitiers et des pieds de vignes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46925-2023 introduite, en date du 17/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le préau existant, endommagé et instable et reconstruire au même endroit un nouveau préau en structure bois de même superficie. Construire une serre de culture sur une autre partie du terrain ainsi que placer des citernes de récolte d'eau de pluie. Abattre les arbres du talus périphérique et remplacer par des arbres fruitiers et des pieds de vignes sur le bien sis avenue du Jonc - Drève d'Anjou;

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

**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° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 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 :**

17/03/2023 : dépôt de la demande;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : 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 08/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 08/05/2023 et émis le 19/05/2023 :

*Considérant que le projet propose un aménagement léger sans impact négatif sur la biodiversité ni sur la gestion de l'eau du site;*

*Considérant qu'un permis d'environnement existe actuellement pour l'exploitation de 4 colonies d'abeille;*

*Considérant qu'un poulailler de taille conséquente est prévu;*

*Considérant que le projet se situe dans une zone où sont présents des martinets, des hirondelles, des rouges-queues, des moineaux et des pipistrelles;*

*Avis favorable à condition :*

- de prévoir des nichoirs pour les 5 espèces présentes dans la zone sur le nouveau bâtiment, nichoirs posés selon les recommandations/fiches de Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords>) et/ou de la Ligue Royale Belge pour la Protection des Oiseaux (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>)

- de demander une modification du permis d'environnement existant ou un nouveau permis d'environnement si le nombre de colonies est augmenté et/ou si le site prévoit d'accueillir 30 volailles ou plus;

## **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 constitué d'une cité-jardin : la cité-jardin Messidor;
- L'intérieur d'îlot concerné est délimité par l'avenue du Jonc, la drève d'Anjou et la drève de Touraine, celui-ci est composé à ce jour d'une parcelle de 1939 m<sup>2</sup> comportant un préau vétuste, un atelier, des ruches et une plaine de jeux non-aménagée sous forme d'un revêtement minéral au sol qui pourrait servir de terrain de football, par exemple;
- Cet intérieur d'îlot est accessible via un premier petit chemin donnant sur l'avenue du Jonc entre les numéros 23 et 25 ainsi que via un second chemin donnant sur la Drève d'Anjou entre les numéros 11 et 13;
- Cet intérieur d'îlot présente une déclivité importante, les maisons de la drève de Touraine surplombant celui-ci d'environ 3 mètres, un talutage existe donc du côté Est sous forme d'un mur de soutènement d'environ deux mètres surplombé par un talus en pente douce comportant des arbres;
- La parcelle cadastrée Section 2, n°221Z5, sur laquelle porte la demande correspond à cet intérieur d'îlot;
- Le bâti environnant est composé de l'avenue du jonc, la drève d'Anjou et la drève de Touraine. Les habitations de ces rues composent un ensemble architectural homogène d'après-guerre qui forment un ensemble cohérent de petites maisons sociales de gabarit R+1+T, mitoyennes en briques rouges et à toitures à double versants;
- Le couvert végétal sur la parcelle existante est faible et une partie de cette parcelle est déjà dévolue à un potager dans un but de transmission de savoirs, de création de liens, d'autonomie alimentaire et de production locale;
- La parcelle est en zone d'affectation d'habitation à prédominance résidentielle;

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

- La démolition du préau existant endommagé et vétuste;
- La reconstruction d'un préau de même superficie au même emplacement;
- La construction d'une serre de culture avec des matériaux de ré-emploi;
- Le placement de citernes d'eau de pluie;
- La création d'un bassin d'infiltration pour les eaux de pluie;
- L'abattage de plusieurs arbres présents sur le talus et la replantation d'un verger et de pieds de vignes sur ce talus;

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

- Le programme consiste en la reconstruction du préau vétuste avec une nouvelle structure en bois traité de ton naturel, les fenêtres seront en polycarbonate et le pignon sera recouvert d'un bardage bois naturel, le mur existant en bloc de bétons sera peint dans une teinte ocre, les gouttières et descentes d'eau pluviales seront en pvc de ton gris;
- La construction d'une serre avec des matériaux de réemploi provenant de la ferme « Nos Pilifs » : structure bois et vitrages en verre, la structure sera posée sur un mur de soubassement en blocs de béton badigeonnés de ton gris foncé, le bois sera lazuré en teinte naturelle, les gouttières et le faîte, quant à eux, seront en zinc patiné noir;
- Le gabarit du préau sera identique au gabarit du préau existant;
- La serre de culture réalisée en matériaux de réemploi sera implantée de l'autre côté du terrain de jeux, sur un espace, aujourd'hui, inutilisé laissant le potager et les ruches à leurs emplacements respectifs;

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

- en matière de programme :
  - Le programme convient tout-à-fait à l'usage social et solidaire du quartier qui porte cette demande;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le remplacement du préau n'appelle pas de remarques, celui-ci étant reconstruit au même gabarit que le préau existant;
  - La serre, de par son emplacement éloigné des maisons formant le pourtour et son faible gabarit n'appelle pas de remarques particulières;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :



- Le projet prévoit la plantation d'arbres fruitiers indigènes (pommiers, poiriers, pruniers, châtaignier, noyer, noisetier) ainsi que de plusieurs pieds de vigne sur le talus périphérique en lieu et place d'arbres existants (lauriers, érables, pin, robinier faux acacia). Des petits fruitiers (groseilliers, framboisiers, cassissiers, ronciers) seront quant à eux plantés en pourtour de la serre de culture et à proximité des ruches;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - sans objet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet prévoit le placement de citernes de collecte d'eau de pluie dans la serre de culture. Le placement de citernes hors sol en plastique est privilégié pour des questions de réversibilité. En plaçant les citernes à l'intérieur, la serre pourra également bénéficier de leur inertie pour réguler/augmenter la température de l'air. De plus, leur proximité des plantes facilitera l'arrosage. Le trop-plein est dirigé vers la zone comprise entre les deux clôtures dans un bassin d'infiltration des eaux de pluie à créer. Le bassin est perméable et planté (en palier) de plantes adaptées au milieu humides/semi-aquatique tels le myosotis des marais, la salicaire, la reine des prés, l'eupatoire chanvrine, l'iris des marais, etc. Certaines plantes aux propriétés mellifères étant également favorables à la production de miel des ruches du site. Et éventuellement planter également des plantes aquatiques comestibles tels le riz sauvage, le cresson fontaine ou l'airelle des marais. D'autres citernes sont placées dans l'enclos des poules. Le trop plein est dirigé vers une zone humide;
  - quant aux autres aspects propres à la demande :
    - Le projet ne compromet pas l'utilisation de l'aire de jeux;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - De par son caractère social et communautaire, de par le fait que le projet est porté par les habitants habitant en périphérie de celui-ci et de par le fait que les gabarits sont raisonnables, ce projet répond au bon aménagement des lieux;

**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 :
  - Au motif de la construction en intérieur d'îlot, ce projet correspond tout-à-fait aux objectifs de par ses gabarits et par son caractère social, solidaire et porté par les habitants de l'îlot;

**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 14/06/2023**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46810-2022 - Enquête n° 089/23**

**Situation : Drève du Sénéchal 6**

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

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46810-2022 introduite, en date du 30/12/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Drève du Sénéchal 6;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la profondeur de la nouvelle annexe, dépasse cette profondeur maximale;

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 16/05/2023 au 30/05/2023 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 :**

30/12/2022 : dépôt de la demande;

16/02/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/04/2023 : réception des compléments;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu, composé d'un tissu de noyau ancien et d'immeubles plus récents et à moyens et grands gabarits, qui forme le coin de la drève avec la chaussée de Waterloo;
- Dans ce quartier, la drève du Sénéchal est une voirie communale de petit gabarit, à sens unique et qui a une entrée étroite toute proche du carrefour du Vivier d'Oie;

- Il existe un plan d'alignement au niveau de ce tronçon de la drève du Sénéchal :
  - La drève du Sénéchal se trouve dans une situation juridique particulière;
  - En effet, un Plan Général d'Alignement (= document graphique à valeur réglementaire définissant les limites longitudinales, tant présentes que futures, d'une voie publique) a été adopté par le Conseil Communal en date du 16 novembre 1960, mais qui n'a jamais validé par un arrêté royal, tel la règle avant 1989, car la Province était en désaccord avec le traitement du carrefour avec la chaussée de Waterloo. Le dossier n'a jamais débouché sur les expropriations envisagées;
  - Cependant, le plan d'alignement a néanmoins servi depuis lors à imposer l'implantation des nouvelles constructions, à l'instar des bâtiments numéros 2, 10, 16, 18, 30 et 38 qui ont été démolis et reconstruits sur le nouvel alignement, bien que les zones de recul soient demeurées en domaines privés;
  - La maison concernée par la demande ainsi qu'une annexe du n°8, restent implantées en-deçà de l'alignement projeté, les autres ayant été détruites et reconstruites sur l'alignement;
  - Bien que la validité juridique de cet alignement, validé incomplètement, puisse être remise en question, il y a lieu de tenir compte de la contrainte sur la sécurité publique engendrée par l'impossibilité de réaliser des trottoirs conformes au Règlement Régional d'Urbanisme (1,50 m), a fortiori devant une école fondamentale jouxtant une chaussée à grande circulation;
  - Bien que l'alignement général (la délimitation d'une rue entière) ressort de la compétence du Conseil communal, la détermination de l'alignement particulier (au droit d'une parcelle) ressort de celle du Collège des Bourgmestre et Echevins, qui peut prendre décision après analyse approfondie de la situation réelle et juridique, dans l'éventualité d'une requête d'alignement particulier (c'est-à-dire un procès-verbal de bornage) au Collège des Bourgmestre et Echevins, ou de solliciter un Certificat d'Urbanisme, et ce dans l'éventualité d'une reconstruction après démolition;
- La parcelle présente une forme particulière, en triangle;
- La maison, 3 façades, sur laquelle porte la demande, fait partie d'un ancien hameau du Vivier d'Oie et reste l'un de ses derniers témoins;
- Elle date de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle, l'annexe arrière a été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-2210-1926, et son annexe latérale a été construite comme atelier, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-6911-1932;
- Le jardin s'étend latéralement en en façade arrière et la partie latérale est actuellement occupée par un espace de parking extérieur, et ce en infraction;
- L'immeuble voisin, n°2 Drève du Sénéchal, est implanté à l'angle de la chaussée de Waterloo, comporte des logements multiples et un commerce au rez-de-chaussée. La zone de recul comporte des espaces de parking extérieur en infraction et la zone, suivant les PV devra être remise en pristin état;
- La maison mitoyenne n° 8 est implantée en recul et comporte un volume de garage à proximité de l'alignement;

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

- Le rehaussement du volume de la cuisine;
- La construction d'un volume sur pilotis;
- L'isolation par l'intérieur et par l'extérieur;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture de l'annexe latérale;
- La modification de baies en façades visibles depuis l'espace public;
- La pose de fenêtres de toit en toiture;
- La création de puits de lumière en toiture;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec des modifications structurelles;
- La mise en peinture des menuiseries existantes en gris foncé;
- La pose de nouvelles menuiseries en matériau non précisé, peintes en gris foncé;
- La restitution d'une zone de jardinet planté à l'alignement;

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

- Le programme prévoit de rénover, transformer et agrandir une maison unifamiliale;

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

- Le projet n'est pas soumis au plan d'alignement, d'une part en raison de sa validité qui peut être remise en question et d'autre part, car le projet ne prévoit pas de reconstruction suite à une démolition;

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

- en matière de programme :
  - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'entrée de l'habitation est déplacée en façade arrière;
  - l'étage comporte une chambre supplémentaire, via l'ajout des annexes, et les combles sont aménagés en grenier, via une trappe dans le faux-plafond;
  - le réaménagement spatial, bien qu'induisant des modifications structurelles, permet de rationaliser les circulation et garantir des espaces habitables plus qualitatifs;
  - dans l'ensemble, l'habitabilité est qualitative et permet un aménagement aisé et qualitatif;
  - la pose de fenêtres de toit, est non soumise à permis d'urbanisme, cependant, un apport supplémentaire en éclairage naturel est souhaitable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'emprise du nouveau volume déroge par rapport aux  $\frac{3}{4}$  constructibles de la parcelle;
  - la rehausse de l'annexe existante, reste comprise dans le gabarit du bien mitoyen de droite;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une nouvelle terrasse totalement imperméable, sous le nouveau volume est aménagée, au niveau du jardin , en carrelage;
  - la zone latérale, actuellement recouverte de dolomie, sert de zone de parking extérieur. Outre que cette zone ne peut en aucun cas comporter du parking, la dolomie est à proscrire en raison de son fort taux d'acidité, préjudiciable pour la végétalisation de la zone;
  - les modifications portent donc également sur le réaménagement de cette zone en espace végétalisé, supprimant toute dolomie et parking extérieur;
  - cependant, il y a lieu
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation ne comporte aucun garage en situation de droit;
  - un emplacement extérieur a été aménagé avec la suppression du muret de clôture, entre 1977 et 1987, sans l'obtention d'un permis d'urbanisme, suivant le reportage photographique de Bruciel;
  - à l'époque de l'aménagement de l'emplacement de parking extérieur en zone de retrait latéral, le Règlement Ucclois sur la Bâtisse de 1948, interdisait déjà l'aménagement d'emplacement de parcage au niveau des zones de recul;
  - au regard de la réglementation actuelle, suivant l'article 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ne peut en aucun cas accepter une telle dérogation, considérant son impact sur la flore à privilégier au niveau de ces zones de cours et jardin;
  - la demande propose donc, judicieusement de restituer un jardinet planté à la place de cet emplacement de parking extérieur en infraction;
  - cependant, il y a également lieu de restituer la situation originelle, en proposant un espace paysager qualitatif et ceinte par un muret;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il existe une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 5m<sup>3</sup>;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La profondeur déroge d'environ 50cm;
  - Cependant, au regard de la forme particulière de la parcelle, afin de rester dans les  $\frac{3}{4}$  de la parcelle, il y aurai lieu de recul la façade arrière de l'annexe d'au moins 80cm, ou la face latérale et ce recul, ne permettrait pas de garantir une chambre dont la surface est conforme au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - Il est également à noter que cette dérogation, ne concerne qu'un petit triangle et que le reste des construction reste largement en deçà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle, au niveau des autres points extrêmes de la construction;
  - Par ailleurs, il est maintenu, à ce point le plus extrême, un recul de 2,15m par rapport à la limite mitoyenne et le bâtiment implanté drève du Sénéchal n°2, est fortement en retrait;
  - La dérogation est de ces faits, acceptable;
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) :
  - A l'époque de l'aménagement de l'emplacement de parking extérieur en zone de retrait latéral, le Règlement Ucclois sur la Bâtisse de 1948, interdisait déjà l'aménagement d'emplacement de parcage au niveau des zones de recul;

- Au regard de la réglementation actuelle, suivant l'article 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation ne peut être acceptée, considérant son impact sur la flore à privilégier au niveau de ces zones de cours et jardin;
- D'autant plus que cette dérogation n'a pas été sollicitée;
- Il y a lieu de restituer la situation originelle, végétalisée, en pleine terre et ceinte par un muret;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - les façades du bâtiment principal et de l'annexe latérale, à l'alignement sont maintenues en l'état, l'isolation étant prévue par l'intérieur;
  - la face latérale de l'annexe, est quant à elle, isolée par l'extérieur, à l'instar des façades non visibles depuis l'espace public, et ce avec une finition en enduis ou cimentage de ton blanc, similaire à la situation existante;
  - cependant, les modifications au niveau de la porte d'entrée et de la fenêtre, en façade avant, le long de la drève du Sénéchal, sont préjudiciable à la typologie de bâtisse d'un ancien hameau Ucchois;
  - en effet, au regard de la situation de droit, datant de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle, la porte d'entrée en bois et la fenêtre, comportent une proportionnalité en verticalité, propre à cette typologie;
  - bien qu'il soit, en effet, nécessaire, d'augmenter l'apport en éclairage naturel au sein de la pièce habitable, de salle-à-manger, l'agrandissement de la fenêtre supprime cette verticalité ;
  - considérant qu'il est possible de positionner une baie au niveau du mur pignon, en mitoyenneté avec la parcelle mitoyenne de droite (servitude de jour) afin d'augmenter l'apport en éclairage au sein des espaces habitables ;
  - bien que l'accès depuis la drève du Sénéchal, puisse être supprimé, en raison de la trop forte proximité avec la partie carrossable de la voirie et des dangers inhérents, la suppression de la porte étroite en bois, supprime également toute trace de la typologie originelle;
  - en effet, la fermeture de la porte par un soubassement enduit de ton gris moyen et la pose d'un châssis peint en gris foncé, n'a aucune cohérence avec la typologie est grève les qualités architecturales simples du bien;
  - il y a lieu de maintenir la baie existante et soit maintenir la porte en bois, quitte à refermer par l'arrière, soit de proposer une baie vitrée ;
  - en ce qui concerne la teinte et le matériau de menuiseries au niveau des façades visibles depuis l'espace public, il y a lieu de maintenir le bois, matériau plus pérenne, et une teinte naturelle ou claire qui sont plus cohérentes avec la typologie historique de la bâtisse;
  - le volet existant en situation de fait, au niveau de la façade avant, doit être supprimé ;

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

- maintenir les caractéristiques originelles de la façade avant :
  - maintenir la baie de la porte et prévoir soit de maintenir la porte en bois en fermant par l'intérieur, soit en proposant une baie vitrée ;
  - maintenir la baie de fenêtre existante, en prévoyant, le cas échéant, la création d'une baie sur le mur pignon de droite (servitude de jour) ;
- privilégier le bois au niveau des menuiseries visibles depuis l'espace public ainsi qu'une teinte claire cohérente avec la typologie de la bâtisse et renoncer à une teinte grise foncée ou noire;
- proposer, au niveau de cette zone de retrait latéral, un aménagement paysager qualitatif et restituer le muret à l'alignement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'ouvertures de baies, teintes et matériaux et d'aménagement de zone de retrait latéral;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie de bâtisse dans un hameau doit être conservée et en ce que la zone de recul et de retrait latéral doivent rester closes par rapport à la voirie ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-46880-2023 - Enquête n° 091/23**

**Situation : Rue de Huldenberg 20**

**Objet : rénover et étendre une maison d'habitation unifamiliale et réaménager la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46880-2023 introduite, en date du 15/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et étendre une maison d'habitation unifamiliale, et réaménager la zone de recul sur le bien sis rue de Huldenberg 20;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°8 - Quartier Wolvenberg - AR du 28/04/1955 approuvé par arrêté royal et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect des indications au plan qui prescrit "zone constructible", en ce que l'annexe induit un dépassement de la zone constructible (profondeur 10m);
  - non-respect de l'article n°l c) qui prescrit "Interdiction de construire des maisons couvertes de terrasses", en ce que, ici, la construction proposée en extension à l'arrière est proposée avec une toiture plate et recouverte d'une terrasse;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.", en ce que la hauteur de l'annexe à construire dépasse la hauteur de l'annexe du voisin de droite (n°18) d'environ 60 centimètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la création de la nouvelle terrasse créera des vues vers les voisins de droite : le voisin direct au n°18 et les voisins de la rue de Trois Arbres;*
- *effet de surplomb de cette nouvelle terrasse sur les propriété voisines, aggravé par le fait que cette demande intervient sur le coin de l'ilot;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/02/2023 : dépôt de la demande;

28/03/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/03/2023: réception des compléments;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

## **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 compose de petites maisons unifamiliales construites suite à l'entrée en vigueur du PPAS n°8 et 8bis;
- La maison unifamiliale concernée par la demande a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21937-1961, pour la construction d'une maison unifamiliale;
- Elle est de gabarit rez en bel-étage + 1 + toiture, la façade est en briques de ton rouge-brun et la toiture également;
- La maison, a conservé ses menuiseries en bois de ton blanc, au niveau de sa façade avant;
- En 2008, un permis d'urbanisme 16-3918-2009 a été accordé par la construction d'une extension en partie arrière ainsi que d'une terrasse sur celui-ci pour le voisin de gauche (Huldenberg, 18);
- Quelques modifications ont été réalisées au fur et à mesure des années au niveau de la façade arrière sans demander de permis d'urbanisme : agrandissement du balcon et couverture avec une toiture polycarbonate;
- Plusieurs habitations, dans ce tronçon de la rue, comportent des annexes, ces dernières restant, pour la plupart, comprises dans la profondeur maximale de 10m;
- Le jardin est entièrement végétalisé et en pleine terre;

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

- Le projet propose, au rez-de-chaussée, la création d'un espace bureau et buanderie en extension en partie arrière qui viendra s'aligner sur la profondeur du voisin de gauche;
- Au premier étage, création d'une verrière sur une partie de la largeur, bardage d'une partie de la façade avec un bardage bois vertical, utilisation d'une partie de la surface de la toiture plate comme une terrasse et pose d'un escalier métallique permettant un accès au jardin;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - le programme souhaite placer au rez-de-chaussée à l'arrière un nouvel espace bureau et buanderie surmonté d'une terrasse au premier étage placée sur ce nouveau volume créé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la création de cette extension dépasse la limite des 10 mètres prévu au PPAS, néanmoins, ici, cette extension ne fait que venir à une profondeur identique à l'extension créée par le voisin de gauche obtenue de droit;
  - cette extension n'est pas créée sur la toute la largeur et un recul de trois mètres est préservé par rapport au voisin de droite dont le profil n'est donc pas dépassé;
  - par contre, cette nouvelle terrasse vient s'implanter plus haut que celle du voisin de gauche et sera donc en léger surplomb par rapport à celle-ci (objet de la demande de dérogation à la hauteur);
  - de par la conformation particulière des lieux (maison presque sur le coin) et le fait que les arrières de jardin de la rue de Trois Rois donnent sur la parcelle objet de la demande, cette nouvelle terrasse sera en surplomb par rapport aux terrasses de ces voisins de la rue des Trois Rois donnant une vue sur ces espaces, considérant néanmoins que les règles de recul du code civil sont respectées notamment en rendant une partie de cette toiture-plate inaccessible par la création d'une partie de toiture végétalisée, par le fait que cette terrasse est réduite à sa plus simple expression et que cette zone n'est pas destinée à recevoir les gens de manière statique mais est plutôt un simple endroit de passage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'extension empiète légèrement sur le jardin mais laisse une superficie confortable à celui-ci;

### **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, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un PPAS :
  - L'extension proposée dépasse la limite des 10 m imposée par le PPAS, néanmoins, ici, la construction ira s'aligner au voisin de gauche pour la profondeur et la partie de droite est en recul de 3 mètres par rapport à la limite mitoyenne et vient d'aligner avec la profondeur celle-ci;



- Dérogation à la hauteur : la terrasse est en léger surplomb par rapport à la terrasse autorisée du voisin de gauche d'une cinquantaine de centimètres;

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

- Augmenter la surface inaccessible et végétalisée de la terrasse proposée et la limiter au simple passage vers l'escalier donnant accès au jardin ;
- Placer le garde-corps de sorte à rendre inaccessible la zone végétalisée depuis la terrasse ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la modification ne concerne que la terrasse arrière;
- d'être accessoires en ce que l'objet de la demande n'est pas modifié;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de cette terrasse crée des vues chez de nombreux voisins;

et

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que cela supprimerait la dérogation à la hauteur de cette terrasse;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater 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 / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 14/06/2023**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-46915-2023 - Enquête n° 088/23**

**Situation : Rue Vanderkindere 444-448 - Rue de la Primevère 19**

**Objet : démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.