

Séance du 17 janvier 2024 / Zitting van 17 januari 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 228/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.216-2023  
Situation : Avenue de Floréal 100  
(Modifier la toiture en créant un étage plein et mettre en conformité la construction d'une serre, la construction d'un escalier vers le jardin, la mise en peinture des menuiseries en façade avant, y compris la corniche et l'aménagement de la zone de recul)
- 2) 230/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.148-2023  
Situation : Avenue Bel-Air 59  
(Aménager une extension (jardin d'hiver) et une terrasse sur la toiture d'un immeuble de logements en extension de l'appartement duplex formé par le 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étage)
- 3) 227/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.221-2023  
Situation : rue de Calevoet 78  
(Transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne : construction d'un nouvel étage sous toiture en pente et création de 2 lucarnes; isolation de la façade avant et remplacement des menuiseries extérieures; mise en conformité de la situation existante de fait au regard du permis de 1959)
- 4) 232/23 – Demande de permis de lotir n°PL/383/quater-2023  
Situation : Avenue des Chênes 16+  
(Modifier les permis de lotir n°s 383 et 383bis pour la partie « Lot 2 » uniquement)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.907-2023 (article 126/1)  
Situation : Avenue Winston Churchill 85 / avenue Montjoie 297  
(Régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public - modification du projet en application de l'article 191 du CoBAT : diminution du programme de 4 à 3 logements)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis  
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles 207§3 et 333 du CoBAT)

- 
- 6) 229/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.218-2023  
Situation : Rue Général Mac Arthur 38  
(Construire une piscine naturelle biominéral de 20m<sup>2</sup>)
  - 7) 231/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.933-2023  
Ligging: Alsebergsesteenweg 927  
(Bouw van een appartementsgebouw met 3 appartementen (66m<sup>2</sup> / 66m<sup>2</sup> / 138m<sup>2</sup>) met een garage en een commerciële ruimte)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reportés de la CC du 10/01/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 8) 221/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.886-2023 (art.126/1)  
Situation : Drève du Caporal 11C  
(Régulariser des aménagements bâtis et paysagers s'écartant de la situation existante de droit, relative à l'aménagement de jardin et des abords, et au regard du permis d'urbanisme 16-42455-2015 délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/01/2017)

- 9) 226/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.222-2023  
Situation : Rue des Myosotis 21  
(Transformer un garage existant en fond de parcelle en atelier d'artiste  
(démolition - reconstruction avec augmentation du volume))

Avis reporté de la CC du 20/12/2023 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 10) 197/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.183-2023 (article 177)  
Situation : Chaussée de Neerstalle 326-458  
(Réaménager un tronçon de 550 mètres de la chaussée de Neerstalle.  
Renouveler des voies usées entre les numéros 366 et 442 de la chaussée  
de Neerstalle, améliorer la vitesse commerciale des transports en commun  
(projet Avanti) par la création d'une voie en site propre, mettre aux normes  
les arrêts « Carrefour Stalle » et « Merlo » et requalifier l'espace public.)

---

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/01/2024**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-47216-2023 - Enquête n° 228/23**

**Situation : Avenue de Floréal 100**

**Objet : modifier la toiture en créant un étage plein et mettre en conformité la construction d'une serre, la couverture de la terrasse, la construction d'un escalier vers le jardin, la mise en peinture des menuiseries en façade avant, y compris la corniche et l'aménagement de la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47216-2023 introduite en date du 06/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la toiture en créant un étage plein et mettre en conformité la construction d'une serre, la couverture de la terrasse, la construction d'un escalier vers le jardin, la mise en peinture des menuiseries en façade avant, y compris la corniche et l'aménagement de la zone de recul sur le bien sis avenue de Floréal 100;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit " ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la nouvelle toiture dépasse la hauteur des deux biens qui lui sont mitoyen;
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement de la zone de recul qui prescrit "La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce que la zone de recul a été entièrement minéralisée et qu'elle sert actuellement d'espace de parking extérieur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *gabarit déjà fort haut pas besoin d'en rajouter;*
- *typologie ne correspond pas;*
- *la suppression du jardinet planté a supprimé une place de stationnement en voirie;*

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne les superficies minimales, 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 :**

06/10/2023 : dépôt de la demande;

06/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2023 au 28/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel dont le bâti comporte tant des maisons unifamiliales que des immeubles à appartements multiples et présente, de façon variable, des toitures inclinées ou plates ainsi que des gabarits R+2 ou R+3, et plus rarement R+4;
- La maison concernée par la demande a été bâtie en mitoyenneté et en recul dans le début des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14633-1949 pour une maison unifamiliale;
- En situation existante de fait, le rez-de-chaussée a été prolongé avec une serre, la terrasse au 1<sup>er</sup> étage a été entièrement couverte, une autre terrasse a été construite, sur pilotis en bois et un escalier a été positionné le long de la mitoyenneté de gauche et non conforme au Code Civil en matière de servitudes de vues;
- Par ailleurs, les menuiseries en bois de la façade avant ont été peintes en gris anthracite, y compris la corniche et les parties dorées des ferronneries;
- La zone de recul a été entièrement imperméabilisée, et les murets à l'alignement ont été supprimés;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 98, a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme afin de mettre en conformité des actes et travaux de modification de volume, au niveau de la toiture et en zone de recul, ainsi que la construction d'un escalier extérieur, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe et des modifications structurelles intérieures et agrandir l'annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage et poser des panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment principal. La plupart de ces éléments ne pouvant être mise en conformité, la demande a fait l'objet d'une demande de plans modifiés et ces plans n'ont jamais été modifiés. La situation de fait reste non conforme et dérogatoire;
- Cette maison comporte un versant de toiture en partie avant et une toiture plate sur le solde;
- L'immeuble mitoyen de droite, n° 102, comporte une toiture mansardée et le solde en toiture plate;

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

- La démolition de la toiture existante;
- La reconstruction d'une toiture mansardée sur le pan avant et plate sur le solde;
- La pose de panneaux solaires sur la toiture plate;
- Le réaménagement spatial des combles;
- La mise en conformité des éléments suivants :
  - La construction d'une annexe au rez-de-chaussée;
  - La couverture et fermeture de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage;
  - La construction d'une terrasse en bois sur pilotis, accessible depuis le 1<sup>er</sup> étage, vers le jardin, ainsi que la création d'un escalier en bois le long de la mitoyenneté de gauche;
  - La pose d'un revêtement imperméable au niveau de la zone de recul;
  - La suppression des murets à l'alignement;
  - La mise en peinture des menuiseries en gris anthracite, y compris la corniche;
  - La mise en peinture des ferronneries en gris anthracite, y compris les parties dorées;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'annexe, existante en situation de fait, au rez-de-chaussée, est utilisée en serre et communique avec la terrasse du jardin;
  - l'ancienne terrasse couverte, prolonge les espaces de séjour et donne accès à une terrasse à la place de l'ancien escalier menant au jardin;
  - les étages comportent, en situation de fait 4 chambres dont deux ont été aménagées au sein des combles;
  - suite à la modification de la toiture, ce niveau peut comporter une nouvelle chambre avec dressing et salle-de-douche, aux dimensions confortables;
  - un espace de grenier est maintenu;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'annexe au rez-de-chaussée, ainsi que la couverture de la terrasse, ont été réalisés dans les années 1990 et peuvent de ce fait, être mis en conformité;
  - cependant la terrasse construite en bois, s'est faite sur l'ancien escalier qui ne comportait pas de servitudes de vues et répondait de manière plus optimale au bon aménagement des lieux;

- considérant qu'une terrasse est disponible au niveau du jardin, et que la couverture au 1er étage, supprime la terrasse existante, cette terrasse en bois et son escalier, sont superflus;
- bien que la fermeture de la terrasse existante puisse être mise en conformité, il y a lieu de garantir le respect du Code Civil en matière de servitudes de vues, en reculant l'escalier d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de gauche ou en fournissant un accord avec le propriétaire du bien mitoyen de gauche. Cet accord, afin d'être pérennisé, doit passer via un notaire ;
- la modification au niveau de la toiture, induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin et la terrasse, restent inchangés par rapport à la situation de droit;
  - la zone de recul, quant à elle, modifiée dans les années 2000 (suivant le reportage de photographies aériennes, du site Bruciel), est dérogatoire par rapport à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'habitation comporte un garage, pour un véhicule, compris dans le volume construit de l'immeuble;
  - la zone de recul, ne peut en aucun cas comporter un emplacement de parking;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;
  - considérant que les panneaux solaires prennent l'emprise totale de la toiture, une toiture végétalisée de type extensive ne peut s'envisager;
  - par ailleurs, il y a lieu de garantir un recul suffisant des panneaux solaires afin de rester totalement invisibles par rapport à la voirie ;
  - cependant, dans l'éventualité de la non réalisation des panneaux solaires, il y aura lieu de proposer une finition esthétique au niveau de la toiture plate et permettant la rétention des eaux pluviales au sein de l'égouttage public, en posant une toiture végétalisée de type extensive;
- en matière de traitement de la façade principale :
  - la mise en peinture en gris anthracite, après 2017, de l'ensemble des menuiseries, y compris de la corniche ainsi que des ferronneries dont en partie de teinte dorée, a contribué à l'appauvrissement de cette façade et s'intègre peu dans le contexte bâti environnant;
  - avant 2017, les menuiseries étaient en bois de ton bordeaux, la corniche en bois de ton blanc et les ferronneries étaient noires avec la pointes des flèches dorées;
  - au regard de la typologie de la bâtisse, il y a lieu de restituer les ferronneries d'origine, de restituer une teinte blanche au niveau des menuiseries, à savoir les châssis, la porte de garage, la porte d'entrée et la corniche ;
  - en ce qui concerne la rehausse de la toiture, le traitement via un pan mansardé, ne grève pas de manière significative la typologie originelle et peut être autorisée;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la hauteur libre, au niveau des combles, suite à la rehausse, est de 2,53m;
  - considérant que cette hauteur libre permet de ne pas rehausser la toiture de manière excessive et que le dépassement global n'est pas susceptible de porter nuisance en terme de perte d'ensoleillement au sein des espaces habitables des habitations voisines, la demande est acceptable;
  - il est également à noter que du côté pair de la voirie, la cohérence du gabarit et lignes de corniche n'est pas assurée comme l'alignement du côté impair de cette voirie ;
  - en effet l'éclectisme de ce côté de la voirie permet l'intégration de cette rehausse sans porter atteinte au bon aménagement des lieux ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - actuellement, l'entièreté de la zone de recul sert au parking extérieur, en plus du garage intérieur, ce qui n'est pas conforme et qui ne peut en aucun cas être mis en conformité;
  - il y a lieu de restituer la situation existante de droit, tant au niveau des matériaux qu'au niveau des constructions à l'alignement;

- à savoir, des dalles pour le cheminement piéton et au droit des roues de l'accès carrossable, ainsi que les murets à l'alignement interrompus uniquement pour les accès piétonnier et carrossable vers le garage;

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

- reculer l'escalier vers le jardin afin de garantir un recul d'au moins 1,90m ou fournir l'accord du propriétaire mitoyen de gauche ;
- Restituer la zone de recul conformément à la situation existante de droit, en ne proposant des matériaux imperméables qu'au niveau du cheminement piéton ainsi qu'au droit des roues au niveau de l'accès carrossable et restituer de la pleine terre sur le solde;
- Restituer le muret, à l'alignement, entre l'accès piéton et l'accès carrossable;
- Restituer la teinte blanche au niveau de la corniche et des châssis, porte de garage et d'entrée;
- Restituer les teintes et décors d'origine au niveau des ferronneries;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit d'aménagement extérieurs et de teintes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être préservée ainsi que les vues sur les parcelles voisines;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit être restituée telle qu'en situation existante de droit;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (restituer la typologie d'origine au niveau de la façade avant et restituer la zone de recul conformément à la situation existante de droit) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 18 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

**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 17/01/2024**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-47148-2023 - Enquête n° 230/2023**

**Situation : Avenue Bel-Air 59**

**Objet : aménager une extension (jardin d'hiver) et une terrasse sur la toiture d'un immeuble de logements en extension de l'appartement duplex formé par les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47148-2023 introduite en date du 08/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une extension (jardin d'hiver) et une terrasse sur la toiture d'un immeuble de logements en extension de l'appartement duplex formé par les 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages sur le bien sis Avenue Bel-Air 59;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 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 :**

08/08/2023 : dépôt de la demande;

11/09/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/10/2023 : réception des compléments;

23/11/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

14/12/2023 au 28/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/12/2023;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à l'angle que forment l'avenue Bel-Air et la rue Lincoln;
- Cet immeuble présente un gabarit R+3+1étage en recul (toiture plate) et date de 1964. Sa façade avant est en pierre de teinte claire;
- La maison mitoyenne de gauche présente elle un gabarit plus petit, de R+2+toiture à versants;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente donc une héberge de mur pignon en briques rouges visible depuis l'espace publique;

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

- Le projet fait suite aux souhaits du Maître d'ouvrage, propriétaire du duplex au +3 et +4 de l'immeuble 59 avenue Bel-Air à 1180 Uccle, d'avoir, en triplex, un accès à la toiture de leur immeuble et d'y aménager un jardin avec une terrasse du côté sud et un jardin d'hivers en partie arrière vers le couchant;

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

- Le projet permet d'offrir au logement supérieur un bel espace extérieur d'agrément, s'inscrivant dans les perspectives urbaines de la rue;

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

- en matière d'implantation :
  - Les zones accessibles (la terrasse et le jardin d'hiver) sont implantées à plus de 1,90 m des limites de la toiture, ce qui supprime les « vues directes » (au sens du Code civil) vers les voisins mitoyens mais aussi limite les vis-à-vis, l'ombrage et toute présence ostentatoire du projet sur le voisinage élargi. L'implantation proposée situe en effet, la terrasse sud projetée à plus de 3,15 m de l'alignement à rue (compte tenu que le dernier étage +4 de l'immeuble est déjà en recul de 1,25 m, soit  $1,25 + 1,90 =$  recul de 3,15 m) et le jardin d'hiver projeté à plus de 8,30 m de ce même alignement à rue;
- en matière d'environnement - le jardin :
  - Indépendamment de l'amélioration que constitue ce jardin, cette terrasse et jardin d'hiver pour le logement, ces aménagements apportent de la végétation et de la biodiversité à la ville, et constituent une amélioration souhaitable pour l'environnement;
  - La végétalisation de la toiture apporte un élément bénéfique pour le quartier également en termes d'agrément visuel. Les cheminées et cabanons techniques existants qui forment aujourd'hui un ensemble disgracieux sont emballés d'une manière « cubique » de treillis permettant leur recouvrement par des plantes grimpantes et résistantes. Les garde-corps de la terrasse seront également composés de treillis servant de support à des plantes grimpantes;
  - Les parties de toiture non accessibles dans la zone de recul de 1,90m sont recouvertes d'une toiture verte extensive de faible épaisseur, agrémentée de zones plus épaisses ou de plantes en pot selon les possibilités de la structure. Il est à noter, qu'il n'est pas prévu de garde-corps en périphérie de la toiture afin de préserver et marquer le recul des zones accessibles comme précisé au point « Implantation » ci-dessus;
- en matière de matériaux - Jardin d'hiver et terrasse :
  - L'édifice du jardin d'hiver est principalement vitré et composé d'une structure légère en bois et de châssis en aluminium compte tenu de leurs poids relativement faibles. Sa hauteur est limitée à 3 m par rapport au sol de la terrasse. Des volets coulissants légers intégrés aux châssis font office de moustiquaires, des casquettes de ventelles d'aluminium font office de pare soleil. Ce jardin d'hiver, en plus d'abriter l'escalier d'accès, permet le positionnement d'une table et quelques chaises ou fauteuils de jardin ainsi que des plantes en pot selon, de nouveau, les possibilités de la structure existante.
  - Les sols du jardin d'hivers et de la terrasse sont en bois;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Le projet s'implante en totale dérogation au prescrit du RRU en matière de gabarit pour cet étage supérieur;
  - Toutefois, la hauteur libre sous plafond du jardin d'hiver est limitée à 250 cm, ce qui n'est pas excessif ;
  - Le projet propose un gabarit relativement important au regard de la maison voisine de gauche, et relativement similaire par rapport à l'immeuble voisin de droite;
  - L'intervention est ponctuelle et permet d'améliorer l'intégration paysagère de cet espace extérieur dans les prescriptives de la rue;
  - La typologie envisagée pour les interventions est relativement sobre et contemporaine;



- Les garde-corps seront métalliques et support de plantes grimpantes ;

**Considérant que la demande telle que présentée répond au bon aménagement des lieux;**

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4, 5 et 6 du Titre I.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/01/2024**  
**Objet n° 03**

**Dossier 16-47221-2023 - Enquête n° 227/23**

**Situation : Rue de Calevoet 78**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne : construction d'un nouvel étage sur la toiture plate (nouvelle toiture à versants comprenant une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière), isolation de la façade avant et remplacement des menuiseries extérieures + mise en conformité de la situation existante de fait au regard du permis de 1959**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47221-2023 introduite en date du 06/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne : construction d'un nouvel étage sur la toiture plate (nouvelle toiture à versants comprenant une lucarne en façade avant et une lucarne en façade arrière), isolation de la façade avant et remplacement des menuiseries extérieures + mise en conformité de la situation existante de fait au regard du permis de 1959 sur le bien sis rue de Calevoet 78;

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

**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§11,2° 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°3 - implantation qui prescrit " IMPLANTATION § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que le projet prévoit une isolation de 20cm d'épaisseurs sur la façade avant au niveau des étages;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit
  - « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions" en ce que le versant arrière dépasse le voisin de droite le plus haut;
  - " § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que le projet prévoit la mise en place de lucarnes qui font plus des 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 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 voisins s'opposent à la mise en conformité de la terrasse qui surplombe de 50cm leur propriété - demande du respect du code civil;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/10/2023 : dépôt de la demande;

06/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

14/12/2023 au 28/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/01/2024 : 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 06/12/2023 et émis le 21/12/2023 : avis favorable sans conditions 191;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (résidentiel et entreprises);
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, bâtie en mitoyenneté et à l'alignement de maisons R++T en ce qui concerne la partie centrale de la rue;
- La construction de la maison n°78 sur laquelle porte la demande date du début des années 50, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21045-1959;
- Elle présente un gabarit R+2 à toiture plate et est composée de 2 pièces en enfilade et est relativement petite (composée de deux chambres);
- Des travaux ont été réalisés différemment du permis d'origine, probablement dans les années 80 :
  - la situation de droit envisageait un passage au niveau du rez-de-chaussée pour accéder au jardin arrière via une rampe;
  - la rampe a été supprimée et une petite cour anglaise avec des marches donne accès au jardin;
  - une terrasse a également été construite au niveau du rez-de-chaussée pour relier ce niveau au jardin;
- Elle présente une façade avec du schiste au rez-de-chaussée et en briques peintes en blanc aux étages;
- Les menuiseries en façade avant sont en PVC de teinte blanche;
- La maison de gauche (n°76) présente un gabarit R+2 à toiture plate également;
- La maison de droite (n°80) présente un gabarit R+2+toiture à versants;

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

- La construction d'une toiture à versants sur la toiture plate de la maison;
- La mise en place d'une lucarne en retrait dans le versant avant et la mise en place d'une lucarne dans le même plan que la façade dans le versant arrière;
- Le prolongement de la cage d'escalier;
- Le remplacement des menuiseries en PVC de teinte blanche par des menuiseries en aluminium de teinte gris foncée;
- La mise en conformité des travaux réalisés sans demande de permis :
  - La terrasse en façade arrière qui s'inscrit au même niveau que les pièces de vie implantées au 1<sup>er</sup> étage;
  - La création d'une cour anglaise au niveau du sous-sol/rez-de-chaussée en façade arrière;

#### **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 petite maison :
    - en offrant deux chambres supplémentaires et une salle douche;
    - en offrant un meilleur confort thermique de par l'isolation des façades et de la nouvelle toiture;
  - les surfaces proposées correspondent aux surface minimales prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme, ainsi que les hauteurs sous-plafond pour des locaux habitables au niveau des combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'intègre au cadre bâti environnant en proposant une toiture à versants ;
  - cependant, les lucarnes étant tellement importante, la proposition s'apparente à un étage supplémentaire, ce qui pourrait s'envisager moyennant une proposition plus délicate et moins impactante ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse s'inscrit en surplomb par rapport à la propriété voisine de gauche :
  - l'utilisation de la terrasse existe depuis plus de 30 ans et **les vues générées** depuis cet celle-ci (qui ne respectent pas des reculs de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes) sont donc conformes à l'article 3.132 du Code civil dit que :  
**« § 2. Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si :**
    - 1° il existe un accord sur ce point entre les voisins;
    - 2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie;

3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages;

4° **la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné.** »;

- il n'empêche que leur utilisation est toujours autorisée sous réserve des droits des tiers;
- les voisins se sont manifesté lors de l'enquête publique et ne marquent pas leur accord sur la servitude de vue ;
- il y a dès lors lieu de proposer la mise en place d'un bac à plantes le long de la mitoyenneté de gauche ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison conserve son garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le service Technique de la Voirie n'a pas de conditions particulières sur le projet;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement de châssis en PVC par des châssis plus performants est une démarche écologique à encourager;
  - la teinte foncée s'intègre bien au sein d'une façade en enduit blanc car cela crée un contraste entre les pleins et les vides intéressant;
  - le volume en toiture proposé étant en bois, il sera plus judicieux de proposer des châssis en bois en façade avant aux étages de la maison (la porte d'entrée et de garage pouvant être conservées en aluminium) ;

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

En ce qui concerne la 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°3 - implantation qui prescrit " IMPLANTATION § 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. " :
  - le projet prévoit une isolation de 20cm d'épaisseurs sur la façade avant au niveau des étages;
  - l'isolation des façades est une démarche écologique à encourager;
  - le dépassement ne concerne que les étages et n'entrave pas le passage piéton au niveau du trottoir;
- non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit
  - « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions” en ce que le versant arrière dépasse le voisin de droite le plus haut;
  - " § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que le projet prévoit la mise en place de lucarnes qui font plus des 2/3 de la largeur de la façade;
  - Le projet propose une intervention trop massive en toiture de par la création de lucarnes très larges et dérogoires et de par la création d'une toiture qui dépassera le profil du voisin le plus haut et qui génère un pignon important visible depuis l'espace publique ;
  - le projet prévoit la mise en place de lucarnes qui font plus des 2/3 de la largeur de la façade, qui s'apparente davantage à un étage complet supplémentaire et supprime la visibilité de la toiture à versants;
  - ces propositions sont trop imposantes et alourdissent l'ensemble de la composition ;
  - il y a lieu de privilégier un étage complet à toiture plate en retrait par rapport à la façade à rue afin de diminuer l'impact visuel depuis l'espace public, supprimer la dérogation liée aux lucarnes , diminuer la dérogation à la hauteur en toiture et afin de davantage s'accorder à l'architecture contemporaine proposée en façade avant ;

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

- privilégier un étage complet à toiture plate (végétalisée ou munie de panneaux photovoltaïques) en retrait par rapport à la façade à rue ;
- prévoir un bac à plante le long de la mitoyenneté de gauche sur la terrasse ;
- prévoir des châssis en bois en façade avant aux étages de la maison ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet d'extension en toiture est envisageable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus léger;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les lucarnes sont supprimées du projet;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de la demande d'avis conforme du projet amendé auprès du fonctionnaire délégué;

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme articles n°3 et n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/01/2024**  
**Objet n° 04**

**Dossier PL/383/quarter-2023 - Enquête n° 232/23 - Article 177**

**Situation : Avenue des Chênes 16+**

**Objet : modifier les permis de lotir n°s 383 et 383bis pour la partie LOT 2 uniquement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL/383/quarter-2023 introduite en date du 26/09/2023 auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier les permis de lotir n°s 383 et 383bis pour la partie LOT 2 uniquement sur le bien sis avenue des Chênes 16+;

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir 383 délivré le 16/07/1991 et dans le périmètre du permis de lotir 383bis délivré le 01/06/2004;

Considérant que le lotissement se situe à proximité immédiate de la Forêt de Soignes, site classé et zone Natura 2000; que la parcelle du Lot 2, objet de la demande, se trouve du côté de l'avenue des Chênes et pas en lien direct avec la Forêt; que seule une très petite partie du terrain du Lot 2 se situe dans la zone tampon de 60 mètres autour des sites Natura 2000;

Considérant que le terrain du Lot 2, objet de la demande, comporte un pool-house avec garages et une piscine, construits en dérogation au permis de lotir; qu'il est situé en intérieur d'îlot et que l'accès à la parcelle se fait par un chemin privé depuis l'avenue des Chênes;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de + de 3.000 m<sup>2</sup>;
- application de la prescription générale 16 al.2 du PRAS : actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- o *incompréhensions par rapport aux plans (tirets bleus ? zone autour de l'arbre remarquable ?);*
- o *un car-port est-il indispensable ?*
- o *si le projet se trouve en tout ou en partie dans la zone des 60 mètres de Natura 2000, une évaluation appropriée des incidences est requise;*
- o *une dérogation à la zone non aedificandi ne peut être accordée;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/09/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

23/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de Bruxelles Environnement;

22/11/2023 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

14/12/2023 au 28/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/01/2024 : 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 08/12/2023 et émis le 22/12/2023 :

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

**Gestion des eaux usées**

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. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Dans le cas de la rénovation ou de la transformation 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 est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

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.

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

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

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

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

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

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

- a) construction en ordre ouvert (bâtiment 3 ou 4 façades) : l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.
- b) construction en ordre fermé (bâtiment 1 ou 2 façades) : l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par :

- Construction en ordre ouvert (bâtiment 3 ou 4 façades) : l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.
- Construction en ordre fermé (bâtiment 1 ou 2 façades) : l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

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

Augmentation de plus de 30 m<sup>2</sup> des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

**Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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.

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 démaillage (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.
- Parcelle située en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

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 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 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.

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol 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.

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Quant à 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 vers le filet d'eau via gargouilles encastrées en trottoir 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.

#### **Piscine**

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

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

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

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

Néant;

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 22/11/2023 et émis le 11/01/2024 :

#### **NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS**

• Considérant la localisation du dossier :

➤ à proximité de la forêt de Soignes (station Natura 2000);

➤ en zone de liaison du réseau écologique bruxellois (REB)<sup>1</sup> définis par l'ordonnance nature et validés par le Plan Nature régional : une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales.

• Considérant que l'objet de la demande - modifier le permis de lotir :

➤ concerne la zone de bâtisse du lot 2 existant (maison et piscine extérieure);

➤ implique une augmentation de superficie perméable (+6%), une nette réduction de la superficie de chemins en dolomie, et une augmentation de la zone de jardin et plantations;

➤ préfigure (cf. note explicative) un futur remplacement de la piscine actuelle par un bassin de nage plus naturel, avec zone de filtration, en plus de la reconstruction/transformation et extension de la maison actuelle (sur le même socle).

• Considérant le grand hêtre existant dans la parcelle et dont le maintien doit être assuré (contrairement à l'arbre remarquable ayant apparemment été abattu au lot « 0 » côté drève des Gendarmes 47, cf. vues aériennes via brugis);

• Considérant que le permis de lotir comprenait déjà des prescriptions, qui restent d'application, en matière de :

➤ raccordement obligatoire à l'égout public (avenue des Chênes);

➤ maintien et protection de la végétation, y compris pendant tout chantier, ainsi que de « perméabilité horizontale » à la petite faune de toute clôture ou mur de jardin (pp. 6-7);

• Considérant toutefois la prescription projetée concernant les limites mitoyennes (p.13) :

Des clôtures de haies vives ou d'arbustes sont envisageables, en accord avec le voisin.

Elles seront éventuellement étayées de fils lisses ou treillis métalliques.

• Considérant qu'il est interdit de rejeter des eaux grises ou usées (ex: trop-plein, vidange, backwash d'une piscine) dans ou vers une zone Natura 2000;

• Considérant la prescription projetée concernant les toitures (p.11) : En cas de construction neuve et/ou d'extension, les toits plats devront être végétalisés, sans précision sur le type de végétalisation/ épaisseur de substrat;

#### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION :**

Il nous semble que le dossier en objet n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 à proximité. Une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 ne nous paraît donc pas nécessaire.

Toutefois, certaines conditions ou prescriptions devraient être reprises dans le-s permis afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site Natura 2000 proche ainsi que des espèces protégées au sens de l'ordonnance nature. Il s'agit de :

• Adapter les limites de parcelle pour permettre le passage de la (petite) faune, en cas de pose de barrières, treillis ou clôtures (prescription p.13);

• Pour les cheminements, utiliser de préférence des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;

• Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et favoriser l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas<sup>4</sup>;

• Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords, si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies,...

En particulier, assurer le maintien d'un corridor arboré et ou arbustif jusqu'à la drève des Gendarmes (en limite de parcelle).

➤ Privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées<sup>5</sup> pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;

➤ Réaliser les (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée);

➤ Conserver et stocker le bois mort sur place, si possible.

En ce qui concerne les futurs projets (demandant permis d'urbanisme) dans le cadre du permis de lotir en objet, dont la transformation/ reconstruction du lot 2 (maison et piscine existantes) :

• Installer un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées y compris de toute piscine « classique » (trop-plein, vidange, back-wash);

➤ De préférence éviter un système d'épuration/ désinfection (de la piscine) à base de chlore qui est un produit nocif pour beaucoup d'organismes protégés et sachant que des alternatives existent comme les filtres UV par exemple.

➤ Privilégier l'aménagement d'une piscine naturelle/ naturalisée car cela permet de créer un nouveau biotope qui peut renforcer la biodiversité locale (cf. <https://www.guidibatimentdurable.brussels/piscines-naturelles>).

• Détailler sur plan les abords et plantations en situation existante et en situation projetée, ainsi que les mesures de protection de la végétation arborée pendant les chantiers, en particulier par rapport au grand hêtre (large couronne) dont le maintien doit être assuré;

• Végétaliser les toitures (plates) de manière au moins semi-intensive<sup>6</sup> (prescription p.11), en cas de construction et/ou d'extension neuve, c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives;

• Intégrer au moins un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux strictement protégés (ex : chauves-souris, hirondelles/ martinets, rapaces nocturnes,...), des plantes grimpantes, etc. (voir nos fiches thématiques et recommandations techniques<sup>7</sup>) avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue, et les représenter sur plan;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant la situation existante :**

Considérant qu'en situation actuelle, le Lot 2, objet de la demande, qui possède actuellement le numéro de police 16+ sur le titre de propriété, a fait l'objet de deux permis de lotir et un permis d'urbanisme :

- Le permis de lotir n°383, octroyé le 30 avril 1991, pour deux lots: le lot 1 cadastré H23r10 et le lot 2 cadastré 23A11;

- Le permis de lotir n°383bis, octroyé le 1er juin 2004, concernant le lot 2;

- Le permis de bâtir PU/378949, accordé le 30-03-2006;

Qu'actuellement le permis de lotir 383bis renseigne une zone d'habitation en ordre ouvert de 26 x 12,5 m avec :

- L'application d'une zone de recul de minimum 8 m par rapport à la limite parcellaire du 11 rue Montana;

- L'application d'une zone de recul de minimum 6,5 m par rapport à la limite parcellaire du 16 avenue des Chênes;

Considérant que le projet s'inscrit dans un cadre bâti environnant composé de logements unifamiliaux et de bureaux/équipements, dont le gabarit moyen se situe entre R+T et R+2+T;

- Le 11 Avenue Montana (R+T) composée d'une villa dont la limite parcellaire avec le lot 2 est composée d'un mur (hauteur variant entre 210 cm et 250 cm) et d'une haie épaisse, dépassant la hauteur du mur et située côté avenue Montana;

- Le 16 Avenue des Chênes (R+1+T) composée d'une villa dont la limite parcellaire avec le lot 2 est composée d'une clôture grillagée et d'une rangée d'arbres fins à hautes tiges et de plantations;

- Le 20 Avenue des Chênes (R+2+T) composée d'une villa dont la limite parcellaire avec le lot 2 est composée d'une haie épaisse;

- Le 24 Avenue des Chênes (R+2+T) composée d'une villa dont la limite parcellaire avec le lot 2, située en fond de parcelle est composée d'un mur et d'arbustes sur une épaisseur de plusieurs mètres;

- Le 45 Drèves des Gendarmes - Ecole Decroly (R+2+T) au gabarit très imposant et dont la limite parcellaire avec le lot 2 est composée d'une zone très végétalisée et d'un mur;

- Le 47 Drèves des Gendarmes - (R+2T) composée d'une villa et d'une conciergerie dont la limite parcellaire se situe en fond de parcelle du lot 2 et n'est pas encore clôturée;

- Le 49 Drèves des Gendarmes - (R+2T) composée d'une villa dont la limite parcellaire, clôturée et arborée, a peu de connexion avec le lot 2;

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

Considérant que la présente demande a pour objet la modification des permis de lotir n° 383 et n°383 bis pour le lot 2 uniquement, en un permis de lotir n°383 quater; que le but de cette modification est de clarifier la situation de droit et ensuite de déposer un permis d'urbanisme pour la transformation et l'extension du pool-house/garage en habitation;

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

Considérant que la zone de bâtisse imposée par le permis de lotir en vigueur n'est pas favorable aux vues, liens et/ou accès vers le jardin, ni à la course du soleil;

Considérant que cette zone de bâtisse tient très peu compte de l'arbre le plus remarquable de la parcelle, un hêtre majestueux dont la couronne atteint 25 mètres de circonférence;

Considérant que la situation de fait n'est pas du tout en lien avec cette zone de bâtisse;

Considérant que le permis d'urbanisme PU/378949, accordé le 30-03-2006 pour la construction d'un pool-house et garages, a accordé des dérogations sur le permis de lotir en vigueur; que cette situation suggère une modification de la zone de bâtisse initiale;

Considérant qu'il était important de clarifier et synthétiser ces informations dans un nouveau permis de lotir (383 quater) pour ensuite pouvoir déposer une demande de permis d'urbanisme pour la transformation et extension du pool-house en habitation;

**Considérant que les prescriptions urbanistiques du lotissement 383 sont les suivantes (en gras dans le texte, les modifications apportées à ces prescriptions par le présent projet) :**

#### **PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES**

##### **A. PRELIMINAIRES**

*Les modifications des prescriptions ci-dessous, indiquées aux points « Permis de lotir quater » (PL quater), concernent uniquement le lot 2 des permis de lotir n° 383 et n°383 bis.*

*Elles annulent, complètent et/ou remplacent, suivant les cas, les prescriptions relatives à ce lot.*

*En cas de divergence entre les prescriptions graphiques et les prescriptions textes, les dispositions graphiques l'emportent sur les textes.*

##### **B. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LE LOT 2**

*Les prescriptions ne s'appliquent que pour autant qu'elles ne soient pas contraires à l'une des prescriptions prévues au point C ci-après.*

*Les prescriptions générales du permis de lotir n° 383 et 383 bis restent d'application pour le surplus.*

##### **1. Charges du lotissement.**

###### **• Prescriptions PL 383, 1991:**

*Toute construction devra obligatoirement être raccordée à l'égout public. Lorsque l'occupation au sol de l'ensemble projeté, y compris les revêtements imperméables (terrasses, accès...) dépasse 300m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront évacuées par l'intermédiaire d'un réservoir d'orage dont les plans doivent obtenir l'approbation des services techniques communaux.*

*Le lotisseur construira ou fera construire un égout interne au lotissement garantissant l'évacuation des eaux usées de tous les lots ou permis de lotir (y compris de la villa existante) vers l'égout public avenue des Chênes.*

*Aucun permis de bâtir ne pourra être octroyé avant la réalisation de cet égout suivant des plans qui auront obtenu l'accord préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins.*

*S'il s'avère qu'une partie au lotissement se situe dans la voie publique, les propriétaires doivent céder gratuitement à la Commune la propriété, quitte et libre de toutes charges, des parties incorporées dans la voie publique. Ils s'engagent également à supporter le coût réel des travaux d'extension éventuels du ou des réseaux d'eau, gaz, électricité, TV-distribution, RTT, etc. ainsi que les raccordements à ces réseaux.*

###### **• Prescriptions PL 383 bis (lot 2), 2004:**

*Tout raccordement à l'égout public se fera obligatoirement par l'intercommunale Bruxelloise d'Assainissement (IBrA) - rue aux Laines, n°70. 1000 Bruxelles. Si la demande de permis comporte la construction d'une piscine, elle renseignera le mode de vidange de celle-ci. Equipement du lot n°2 en matière d'eau, gaz, électricité télédistribution, téléphone:*

*Toute extension (éventuelle) ou modification tendant à augmenter la capacité et/ou les performances des canalisations et/ou des équipements de réseaux d'adduction en électricité, gaz, télédistribution, téléphone, nécessaire au raccordement des constructions et équipements à établir pour le lot n°2, conformément à l'affectation des bâtiments, l'utilisation des locaux et la densité prévue, est à charge du lotisseur.*

*Celui-ci est tenu de contacter les régies, intercommunales, sociétés distributrices, ou concessionnaires concernés, de prendre toute disposition utile et nécessaire en la matière en fonction notamment des statuts ou règlements en vigueur et de réaliser à ses frais les travaux inhérents au lot avant la vente de celui-ci.*

*Dans certains cas, en fonction des besoins, la mise à disposition gratuite d'un local ou d'une parcelle de terrain pourrait être exigée pour l'implantation de certains ouvrages techniques indispensables.*

Le cas échéant, la construction dudit ouvrage devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme après une étude soignée de sa bonne intégration dans l'environnement. En ce qui concerne les raccordements au réseau Belgacom, les prescriptions RN 135 H pour maisons unifamiliales et immeubles de maximum 10 logements sont d'application.

• **Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:**

**Les prescriptions des précédents permis de lotir restent d'application.**

2. Garages

• Prescriptions PL 383, 1991:

Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. Voir la circulaire ministérielle du 17 juin 1970, relative à l'obligation de créer ces places de parcage lors des travaux de construction et la circulaire du 25 juin 1970, garages souterrains - accès à la voirie; ou toute autre circulaire en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis de bâtir.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les prescriptions du permis de lotir 383 restent d'application.

• **Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:**

**Il sera prévu au moins un emplacement de parking par logement. La zone de parcage en intérieur d'îlot sera couverte (car-port) - suivant les prescriptions du PU378949 - construction du pool house. Une attention particulière sera accordée à l'intégration dans l'environnement de ce car-port.**

3. Publicité

• Prescriptions PL 383, 1991: NEANT

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Toute publicité est interdite hormis celle relative à la vente de biens immobiliers et les plaques professionnelles qui signalent les cabinets de professions libérales.

• **Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:**

**Les prescriptions des précédents permis de lotir restent d'application.**

4. Plantations, reliefs, énergies et gestions des eaux

• Prescriptions PL 383, 1991:

Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur.

La sauvegarde des plantations devra en tout état de cause privilégier celles qui assurent l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines.

Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes des arbres.

Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex . passage de canalisation) seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé. Tout abattage d'arbre à haute tige (c-à-d tout arbre dont le tronc mesure; à 1 mètre de hauteur, 20cm de tour au moins et qui atteint au minimum 3,30m de hauteur) pour quelque raison que ce soit, doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Collège des Bourgmestre et Echevins. Celui-ci peut imposer l'obligation de planter endéans les huit mois une essence à haute tige.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les éventuelles plantations existantes désignées comme maintenues au permis de lotir n°383, doivent être conservées.

Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début des actes et travaux, quels qu'ils soient. Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.

Lorsque les protections sont mises en place, le responsable du chantier prendra contact avec un agent du Service Vert de la Commune afin que celui-ci lui délivre une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres sur les chantiers.

Tout chantier sur lequel ce document ne peut être fourni sera passible d'un arrêt immédiat.

La zone de protection des arbres comprend toute la surface sous le périmètre de la couronne. Les travaux de terrassements devront se faire en dehors du périmètre des couronnes. On évitera tous travaux de déblais ou de remblais au pied des arbres.

Si des impératifs de construction obligent à passer à proximité des arbres (ex : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en oeuvre. Protection de l'environnement, usage d'énergies douces, bio-diversité. Le recours aux énergies douces est encouragé. Les constructions à ériger devront prévoir l'alimentation du lot en gaz naturel pour le chauffage du logement. La pose de panneaux solaires est envisageable dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la volumétrie et/ou à l'esthétique des immeubles et maisons, que ce soit par leur teinte, leur inclinaison par rapport au toit ou encore l'importance de leur surface. Le lot n°2 sera équipé d'une citerne à eau de pluie individuelle et proportionnelle à la construction, avec une capacité minimale de 3.000 litres.

Cette citerne est couplée à un bassin d'orages individuel destiné à retarder l'arrivée massive et soudaine d'eau dans le réseau d'égout.

La capacité, la conception et l'exutoire de ces équipements devront faire l'objet d'un accord du Service Technique de Voirie, sur base de plans, coupes et le cas échéant, de détails techniques. La mise en œuvre des clôtures prévoira un espace libre au pied de la clôture (10 à 15cm) afin de permettre le passage et la migration des petits animaux et batraciens. En cas de réalisation d'un mur de jardin, il sera également prévu un passage libre de diamètre 20cm par 3 mètres de développement du mur.

**• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:**

**Une attention toute particulière sera accordée au grand hêtre à large couronne présent en milieu de parcelle (voir plan).**

**Les autres plantations de types arbustes, situées le long des limites parcellaires du 16 Avenue des Chênes et du 11 Avenue Montana seront conservées.**

**Durant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Les travaux de terrassements mécaniques devront se faire en dehors du périmètre des couronnes des arbres.**

**Le recours aux énergies renouvelables est encouragé:**

**Les constructions à ériger devront prévoir l'alimentation du lot en gaz naturel pour le chauffage du logement ou un dispositif permettant l'installation d'une pompe à chaleur et ce, dans le respect de l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage fixe les seuils de bruit maximum qui ne doivent pas être dépassés par toute source sonore audible.**

**La pose de panneaux solaires est encouragée dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à la volumétrie et/ou à l'esthétique des immeubles et maisons, que ce soit par leur teinte, leur inclinaison par rapport au toit ou encore l'importance de leur surface.**

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle:**

**Le lot n°2 sera équipé d'une citerne à eau de pluie individuelle et proportionnelle à la construction, avec une capacité minimale de 10.000 litres.**

**Cette citerne servira à alimenter une partie du réseau domestique qui ne nécessite pas d'eau potable (machine à laver, WC,...) et à assurer le plus possible l'arrosage.**

**Une attention particulière sera accordée à l'aménagement des espaces extérieurs afin d'assurer au maximum le stockage temporaire des eaux pluviales et permettre, lorsque c'est possible, leur infiltration et leur évapotranspiration.**

**5. Rapport plancher/sol net (P/S net)**

Pour le calcul du P/S net, les règles suivantes sont d'application :

**Indice P**

Totalité des planchers qui sont enclos dans tous les volumes pouvant être fermés, et qui se rapportent à des locaux qui ne sont pas sous le niveau du sol. Les superficies de plancher sont à coter au nu extérieur des façades; superficie brute de planchers.

Pour les niveaux partiellement enterrés, la superficie plancher est calculée proportionnellement à la partie du niveau hors sol.

Pour les planchers sous combles, il y a lieu de ne compter que la partie bénéficiant d'une hauteur libre de 2,20m.

**Indice S**

Cet indice est constitué par la superficie nette du lot cadastral.

**C. AUTRES PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU LOT 2**

**a. ZONE D'HABITATION EN ORDRE OUVERT**

**1. Destination et densité**

**• Prescriptions PL 383, 1991:**

Le lot comprenant la villa existante, 47 drève des Gendarmes, est exclu du lotissement hormis ce qui est stipulé à l'article « Charges du lotissement », en ce qui concerne le raccordement à l'égout.

Le lotissement est destiné à la construction de villas uni-ou bifamiliales.

Toute autre affectation est interdite.

Le P/S net est limité à :

- pour le lot 1; P/S net max 0.30 ou 525 m<sup>2</sup> de planchers.

- pour le lot 2 : P/S net max 0,20 ou 454 m<sup>2</sup> de planchers.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Le lot 2 est destiné à la construction de villas uni-ou bi-familiales.

Toute autre affectation est interdite.

Le P/S net du lot 2 est limité à max 0,20.

• Prescriptions pour le lot 2, PL quater:

**Le lot 2 est destiné à la construction de villas uni-ou bi-familiales.**

**Toute autre affectation est interdite.**

**Le P/S net est limité à 0,20.**

**Avec une superficie nette de terrain (S) de 32a 64ca (3264m<sup>2</sup>), la surface plancher (P) autorisée est donc de 652,8m<sup>2</sup>. Voir plan de bornage / relevé du géomètre.**

## 2. Implantation

• Prescriptions PL 383, 1991:

L'implantation est libre dans les zones rouges indiquées au plan de lotissement pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

Occupation maximale au sol :

- pour le lot 1 : 250 m<sup>2</sup> soit 1/7 (=14,2%) de la superficie nette de la parcelle.

- pour le lot 2 : 200 m<sup>2</sup> soit 1/10 (=10%) de la superficie nette de la parcelle.

**NDLR : il semble que ce calcul soit erroné car la superficie du terrain du LOT 2 de ce permis de lotir PL383 faisait 26a90ca (voir plan Archives) - soit une superficie nette de 269m<sup>2</sup>.**

Sur le lot 1 l'implantation se fera dans la zone marquée sur plan avec toutefois application de la règle L = H (L = zone latérale libre de toute construction; H = la hauteur à la corniche du bâtiment).

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

L'implantation se fera dans la zone indiquée au plan avec toutefois application d'une zone de recul de minimum 8 m et imposition du respect d'un dégagement pyramidal à 35° par rapport aux limites parcellaires.

En cas de démolition de la maison existante et de reconstruction d'une maison neuve isolée ou en cas de transformation de la maison mitoyenne existante, il y a l'obligation de renseigner le profil existant en mitoyenneté avec précision dans un projet de permis d'urbanisme et de ne pas augmenter l'impact en mitoyenneté.

• Prescriptions pour PL 383 quater:

**En cas de construction neuve et/ou d'extension, l'implantation est libre dans la zone rouge indiquée au plan de lotissement:**

**Avec l'application des zones de recul suivantes:**

- L'application d'une zone de recul de minimum 3,5 m par rapport à la limite parcellaire du 11 rue Montana.

- L'application d'une zone de recul de minimum 10 m par rapport à la limite parcellaire du 16 Avenue des Chênes au niveau du rez-de-chaussée et 14m au niveau du premier étage.

- L'application d'une zone de recul de minimum 7 m par rapport à la limite parcellaire du voisin du 20 Avenue des Chênes.

**Et pour autant que l'occupation maximale au sol est de 402 m<sup>2</sup>, soit 1/8 (=12,5%) de la superficie nette de la parcelle.**

## 3. Gabarit

• Prescriptions PL 383, 1991:

La hauteur maximale est de un (1) étage sur rez-de-chaussée, soit deux (2) niveaux ou une hauteur de 7m maximum (2 x 3,50 m).

Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain au pied du mur jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 7,00 m en aucun point, sauf éventuellement à l'endroit d'un accès à un garage souterrain.

Les parties des bâtiments qui présentent en façade une inclinaison sur l'horizontale, comprise entre 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur (par ex. : toit Mansard).

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les prescriptions du permis de lotir 383 restent d'application.

• Prescriptions pour PL 383 quater:

**La hauteur maximale est deux (2) étages ou une hauteur totale de 7 m maximum.**

**Cette hauteur est mesurée du point le plus bas du terrain au pied du mur (seuil rez-de-chaussée - voir plan/gabarits) jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le périmètre du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 7 m en aucun point.**

**Le cas échéant, les sorties en toiture de type cheminées et ventilation suivent les normes recommandées et sont donc autorisées au-delà de la limite.**

**Et l'imposition du respect d'un dégagement pyramidal:**

**- De 50° pour le volume construit (hors débordements de toitures et pergolas) par rapport aux limites parcellaires du 11 rue Montana.**

**- De 35° pour le volume construit (hors débordements de toitures et pergolas) par rapport aux limites parcellaires du 16 et 20 Avenue des Chênes.**

4. Toitures

• Prescriptions PL 383, 1991:

Les toitures auront minimum deux versants avec des pentes comprises entre 30° et 50°.

Sous la toiture et sur un seul niveau, des locaux pourront être aménagés pour l'habitation.

Il sera autorisé à cet effet de placer des lucarnes, en arrière du mur de façade. Elles ont une largeur de max. de 1,5m et l'espace entre les lucarnes est de min. 1m.

Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade, avec une largeur de 4m max. par terrasse.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les toits terrasses de surfaces réduites servant à la jonction de plusieurs volumes à toitures à versants sont autorisés pour autant qu'ils soient parfaitement intégrés à l'architecture proposée.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:

**Les toitures à versants et les toitures plates sont autorisées.**

**Les toitures inclinées présenteront un ou deux versants avec des pentes comprises entre 5° et 50°.**

**Les débordements de toitures, brises soleil, pergolas, et auvents sont autorisés hors de la zone de bâtisse.**

**En cas de construction neuve et/ou d'extension, les toits plats devront être végétalisés.**

**Les terrasses sur les toitures plates sont autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées à l'habitation proposée.**

6. Matériaux

• Prescriptions PL 383, 1991:

Les matériaux présenteront une unité afin de préserver un caractère homogène des constructions.

Les façades seront exécutées dans un même matériau : brique de parement, pierre de taille, à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité de constructions ou le caractère général de l'endroit.

Les toitures seront exécutées en matériaux de même aspect et de format que ceux de la maison voisine au lotissement.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les matériaux présenteront une unité afin de préserver un caractère homogène des constructions.

Les façades seront exécutées dans un même matériau: brique de parement, pierre de taille, bardage bois à l'exclusion de tout matériau de nature à rompre l'unité de constructions ou le caractère général de l'endroit.

Les toitures seront exécutées en matériaux de même aspect et de format que ceux de la maison voisine au lotissement ou de la tuile de teinte foncée.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:

**Les façades seront exécutées dans un ensemble de matériaux garantissant une architecture intégrée à son environnement: bardage en bois, brique de parement naturelle ou peinte dans un ton clair, enduit de couleur claire et pierre naturelle.**

**Les toitures seront exécutées dans un matériau tel que bardage métallique, toitures vertes, tuiles ou ardoises.**

b. ZONES DE RECU

• Prescriptions PL 383, 1991:

Les zones de recul sont libres de toute construction et leurs profondeurs sont déterminées au plan.  
Les zones de recul sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions.

Les plantations à hautes tiges sont obligatoires à raison d'un arbre par 25 m<sup>2</sup> et cela sur une partie qui ne pourra être inférieure à 3/5 de la superficie totale de la zone.

Les descentes vers les garages dans les zones de recul sont uniquement autorisées avec une pente de 4% maximum, partant de plain-pied vers le trottoir à rue et sur une distance de 5m à partir de l'alignement.

L'aménagement de la zone de recul devra figurer aux plans de la demande de permis de bâtir à l'échelle de 1/50.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les prescriptions du permis de lotir 383 restent d'application.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:

**Les zones de recul sont libres de toute construction et leurs profondeurs sont déterminées au plan.**

**Les zones de recul sont affectées aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès des constructions y compris leur structure et éventuels murs de soutènement.**

### c. ZONES DE JARDIN

• Prescriptions PL 383, 1991:

La zone d'espace vert privé est une zone exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysagé à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager.

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 proscrites.

Ces zones comporteront des plantations, pelouses, potagers, étangs, terrasses, abris, piscines, ainsi que des petites constructions directement complémentaires à l'affectation de la zone.

Le permis de bâtir est subordonné au maintien ou à la création de plantations et de jardins correspondant à l'importance de l'ensemble à construire.

Un plan paysagé sera joint à la demande de permis de bâtir (échelle minimum du plan 1/200). Ce plan doit renseigner :

- les courbes de niveaux;
- les modifications du relief;
- les constructions existantes et projetées;
- l'implantation des arbres, leur essence, leur dimension (circonférence du tronc prise à 1m du sol), diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir et ceux à abattre pour permettre la construction projetée;
- les plantations à réaliser.

Les clôtures sur les limites mitoyennes seront constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:

Les prescriptions du permis de lotir 383 restent d'application.

• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 quater:

**Les prescriptions du PL 383 restent d'application avec pour modifications : sur les limites mitoyennes, des clôtures de haies vives ou d'arbustes sont envisageables, en accord avec le voisin.**

**Elles seront éventuellement étayées de fils lisses ou treillis métalliques.**

### AUTRES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Etant donné la nécessité légale de préserver la qualité des eaux alimentaires et le caractère d'utilité publique, les prescriptions suivantes doivent être respectées.

#### 1. Zone de protection éloignée des captages

• Prescriptions PL 383, 1991:

Pour ce qui concerne la zone de protection éloignée des captages : dépôt d'hydrocarbure liquide à la pression atmosphérique d'une capacité supérieure à 5000l.

Chaque réservoir sera établi soit à l'air libre, soit dans un local ne pouvant contenir que le réservoir, ses accessoires et ses canalisations, soit enfoui en pleine terre. Les équipements auxiliaires seront pourvus d'un dispositif permettant de limiter le plus possible les pertes d'hydrocarbure en cas de rupture des canalisations (ex. vanne d'arrêt).



*Des dispositions pratiques permanentes seront prises pour éviter tout épanchement d'hydrocarbure au cours des manipulations et notamment un dispositif de prévention de débordement sera installé sur chaque réservoir.*

*L'autorisation sera immédiatement retirée et le dépôt mis hors service sans délai s'il s'avérait être cause de pollution des eaux.*

*De plus, s'il s'agit de réservoir métallique enfoui en pleine terre, la protection extérieure de la tôle des réservoirs sera soumise, sur toute son étendue, à une épreuve diélectrique sous 14000 volts avant sa descente dans la fouille.*

*Les dégradations éventuelles du revêtement constatées à l'occasion de cette épreuve seront réparées sur place par du personnel qualifié; l'épreuve diélectrique susvisée sera recommencée après chaque réparation jusqu'à ce qu'elle ne révèle aucun défaut.*

*Chaque réservoir sera muni d'un équipement de protection cathodique de telle manière que les structures métalliques de réservoir, de ses tuyauteries et de ses accessoires aient un potentiel électrique négatif, par rapport à celui du sol environnant au moins égal à 0,850 volts.*

*Ce potentiel sera contrôlé à l'aide d'une électrode impolarisable au sulfate de cuivre. Le dispositif de protection cathodique sera réceptionné avant la mise en service du réservoir, puis contrôlé annuellement, chaque fois par une firme qualifiée, à la requête de l'impétrant. Chaque réservoir sera soumis tous les 15 ans à une épreuve hydraulique de 1kg/cm<sup>2</sup> il sera remplacé s'il ne satisfait pas à cette épreuve d'étanchéité. Une copie des certificats constatant les résultats des contrôles et des épreuves sera tenue à l'endroit du dépôt, à la disposition du fonctionnaire chargé de la surveillance .*

**• Prescriptions pour le lot 2, PL 383 bis en 2004:**

*Les prescriptions du permis de lotir 383 restent d'application.*

**• Prescriptions pour le lot 2, pour PL 383 Quater:**

**Aucun réservoir d'hydrocarbure aérien ou enterré n'est autorisé sur la parcelle.**

*Ces prescriptions font parties intégrantes du permis de lotir n° 383 octroyé en date du 30 avril 1991 et de ses premières modifications, le permis de lotir n°383 bis qui concernait le lot 2;*

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

Considérant qu'une petite partie du terrain est inscrit dans la zone tampon des 60m de la Forêt de Soignes, Bruxelles Environnement s'est prononcé à propos de la nécessité de fournir une évaluation appropriée des incidences;

Considérant donc que le dossier n'est pas susceptible d'avoir un impact négatif significatif sur les objectifs de conservation du site Natura 2000 à proximité, Bruxelles Environnement a conclu qu'une évaluation appropriée des incidences Natura 2000 n'était pas nécessaire;

Considérant que la présente demande de modification du permis de lotir projette un changement de zone de bâtisse (zone en L plutôt que rectangulaire); que la nouvelle implantation de la zone de bâtisse proposée répond mieux à la configuration du terrain en ce qu'elle permet de mieux suivre la course du soleil, de mieux répondre aux questions d'intimité avec les voisins et de préserver définitivement l'arbre à conserver présent au sein de la parcelle;

Considérant que le P/S n'est pas modifié et est toujours limité à 0,20 comme dans le permis de lotir initial mais que l'occupation du sol passe de 1/10<sup>ème</sup> de la superficie du terrain à 1/8<sup>ème</sup>;

Considérant qu'une telle augmentation de la surface bâissable (passant de 325 m<sup>2</sup> à 402 m<sup>2</sup>) est trop importante et doit être réduite;

Qu'en effet, il n'est pas souhaitable d'augmenter aussi significativement la superficie bâissable au sein de ce lotissement en intérieur d'îlot, à proximité de la Forêt de Soignes, site classé et zone Natura 2000; que l'imperméabilisation des sols n'est pas à encourager et qu'il convient de limiter l'emprise au sol des nouvelles constructions;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la zone bâissable au maximum pour ne pas dépasser 1/9<sup>ème</sup> de la superficie du terrain;

Considérant qu'il est également à préciser ceci à propos des nouvelles prescriptions littérales du permis de lotir :

- Toitures : il est précisé pour le lot 2 que « *les débordements de toiture, brise-soleil, pergolas et auvents seront autorisés hors de la zone de bâtisse* »; qu'il y a lieu de modifier cette prescription en ce que les débordements de toiture et les brise-soleil pourraient être autorisés à déborder de la zone de bâtisse mais pas les pergolas ou auvents; en effet, il ne sera pas autorisable de placer un car-port hors de la zone de bâtisse, or ce type de construction pourrait être qualifiée de pergola ou de auvent; il y a donc lieu de modifier cette prescription en ce sens et de retirer la mention d'un éventuel car-port sur l'implantation;

Considérant également que les prescriptions littérales ne précisent rien en ce qui concerne les revêtements des accès et des terrasses, dans les aménagements des abords; qu'il convient d'ajouter un paragraphe à ce sujet afin de préciser l'importance de la perméabilisation des surfaces et donc le recours à des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables tant pour les accès voiture, piétons que pour les terrasses extérieures;

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

- réduire la zone bâissable à maximum 1/9<sup>ème</sup> de la superficie du terrain et modifier les documents en conséquence (prescriptions + plans);
- modifier la prescription « *les débordements de toiture, brise-soleil, pergolas et auvents seront autorisés hors de la zone de bâtisse* » en ce que les pergolas ou auvents (et a fortiori des car-ports) ne pourront être autorisés hors de la zone de bâtisse; retirer la mention d'un éventuel car-port sur l'implantation;
- ajouter un paragraphe prescrivant le recours à des matériaux drainants, perméables ou semi-perméables et chimiquement neutres (voir avis BE) tant pour les accès voiture, piétons que pour les terrasses extérieures;
- prendre en compte les remarques du service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle;
- compléter les prescriptions littérales avec les éléments suivants afin de se conformer aux conditions émises par Bruxelles Environnement à savoir :
  - o adapter les limites de parcelle pour permettre le passage de la (petite) faune, en cas de pose de barrières, treillis ou clôtures (prescription p.13);
  - o pour les cheminements, utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
  - o limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et favoriser l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre à rouge dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;
  - o renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords, si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies,...
  - o En particulier, assurer le maintien d'un corridor arboré et ou arbustif jusqu'à la drève des Gendarmes (en limite de parcelle) :
    - o privilégier les espèces végétales indigènes et conseillées pour les différentes plantations (aménagement paysager, toitures vertes, limites de parcelles, etc.) et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
    - o réaliser les (re)plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins trois strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée);
    - o conserver et stocker le bois mort sur place, si possible;
  - o En ce qui concerne les futurs projets (demandant permis d'urbanisme) dans le cadre du permis de lotir en objet, dont la transformation/ reconstruction du lot 2 (maison et piscine existantes) :
    - o installer un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées y compris de toute piscine « classique » (trop-plein, vidange, back-wash) :
      - de préférence éviter un système d'épuration/ désinfection (de la piscine) à base de chlore qui est un produit nocif pour beaucoup d'organismes protégés et sachant que des alternatives existent comme les filtres UV par exemple;
      - privilégier l'aménagement d'une piscine naturelle/ naturalisée car cela permet de créer un nouveau biotope qui peut renforcer la biodiversité locale;
    - o détailler sur plan les abords et plantations en situation existante et en situation projetée, ainsi que les mesures de protection de la végétation arborée pendant les chantiers, en particulier par rapport au grand hêtre (large couronne) dont le maintien doit être assuré;
    - o végétaliser les toitures (plates) de manière au moins semi-intensive (prescription p.11), en cas de construction et/ou d'extension neuve, c'est-à-dire avec une épaisseur de substrat permettant une plus grande variété de plantations que celles des toitures vertes dites extensives;
    - o intégrer au moins un dispositif favorable au développement de la nature tel que des nichoirs ou gîtes visant des animaux strictement protégés (ex : chauves-souris, hirondelles/ martinets, rapaces nocturnes,...), des plantes grimpantes, etc. avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologie, et les représenter sur plan;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/01/2024**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-46907-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Winston Churchill 85 / Avenue Montjoie 297**

**Objet : régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public - modification du projet en application de l'article 191 du CoBAT : diminution du programme de 4 à 3 logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46907-2023 introduite, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2022/15 dressé le 22/12/2022, portant sur la démolition de la façade arrière constatée sur place, en date du 03/03/2023;

Vu que la demande initiale a été modifiée en application de l'article 126/1 § 6 du CoBAT en date du 13/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser la démolition-reconstruction d'une façade arrière visible depuis l'espace public sur le bien sis avenue Winston Churchill 85 - avenue Montjoie 297;

Vu que la demande modifiée vise la diminution du programme de 4 à 3 logements;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE**

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, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;
  - application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation;
- 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 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°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3+étage en recul, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche;
    - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépassé par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus hauts que la maison de gauche;
    - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable qui prescrit « la zone de cour et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface est en pleine terre et plantée », en ce que le sous-sol couvre 100 % de la parcelle;
- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

**motifs inhérents à la protection du patrimoine :**

- 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;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

03/03/2023 : dépôt de la demande;

28/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

17/05/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report de son avis;

31/05/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation, et 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, sans octroi de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, articles n°5, n°6 et n°13 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme;

### **AVIS CONFORME DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**Considérant que la commission de concertation a émis un avis favorable conditionnel unanime et rendu en présence d'un représentant de l'administration en charge de l'Urbanisme en date du 31/05/2023, motivé comme suit :**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel bien qu'il comprend également des bureaux. Il est dense par la présence de nombreux immeubles à appartements construits le long de l'avenue Winston Churchill;
- Dans ce quartier, cette partie de l'avenue est desservie par la ligne de tram n°7 de la STIB;
- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Montjoie;
- La parcelle est située à proximité du rond-point Winston Churchill, très encombré aux heures de pointes;
- L'angle aigu de l'îlot engendre une proximité et une promiscuité, ainsi que des ombres portées, surtout en cas de gabarits relativement importants;
- Du côté de l'avenue Winston Churchill :
  - La maison sise au n°85 de l'avenue Winston Churchill, sur laquelle porte la demande, est une maison bâtie en 1922 et qui a été peu transformée depuis l'origine. Elle présente un gabarit R+2+toiture «Mansart»;
  - La maison de droite (n°83) présente un gabarit R+2+T;
  - L'immeuble de gauche (n°87) présente un gabarit R+6+2 étages en recul;
  - Le bâti environnant est de style architectural et de gabarit hétérogènes, datant de leurs différentes époques de construction;
  - L'avenue Winston Churchill garde cependant la présence d'un patrimoine architectural datant de la création de l'avenue du Longchamps, constituant toujours le bâti emblématique de l'avenue;
  - La façade arrière est orientée au Sud;
- Du côté de l'avenue Montjoie :
  - à l'alignement, un double garage a été construit, étant surmonté d'un logement à l'étage, aujourd'hui démolie suite à la mise en œuvre du permis 16-44412-208;
  - L'immeuble de droite présente un gabarit R+4+étage en recul;
  - L'immeuble de gauche présente également un double garage avec un logement à l'étage;
  - Les constructions basses de l'avenue Montjoie permettent l'ensoleillement de l'arrière des maisons situées avenue Winston Churchill;
- Quant à l'historique de la demande, reprise dans la motivation du permis délivré :

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

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements;
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements;
- L'abattage d'un arbre;

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

- Le projet maintient, rénove et étend la construction côté Churchill;
- Le projet propose côté Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes;

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

- en matière de programme côté Churchill, le projet propose :
  - ✓ 4 appartements : au rez et 1<sup>er</sup> étage, deux duplex de 1 et 2 chambres, l'un situé en façade avant, l'autre en façade arrière. Au 2<sup>ème</sup> étage un duplex 2 chambres. Aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages un duplex de 3 chambres;
  - ✓ 2 locaux vélos au sous-sol, les caves et les locaux communs;
  - ✓ au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, le hall d'entrée et l'escalier existants sont conservés;
- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose :
  - ✓ 3 appartements dont 1 duplex : 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage, 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage, 1 duplex de 2 chambres;
  - ✓ un parklift au sous-sol pour 4 véhicules;
  - ✓ un couloir sous la zone de jardin donne accès au local vélos situé au sous-sol de l'avenue Winston Churchill;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - ✓ du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3<sup>ème</sup> étage et le versant arrière est transformé en toiture plate;

- ✓ du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+3+étage en recul, est 2 étages plus hauts que la maison de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - ✓ la construction du parking et du couloir de liaison entraîne l'abattage d'un arbre;
  - ✓ la parcelle conserve seulement 14% non bâti dont une terrasse pour le duplex arrière côté Churchill;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - ✓ le parking avec ascenseur à voiture, permet le stationnement de 4 véhicules pour 7 appartements. La superficie du parking est réduite par un système parklift;
  - ✓ les manœuvres sont nombreuses (ascenseur, plateau tournant, parklift), ce parking est dès lors peu efficace;
  - ✓ les locaux vélos sont situés au sous-sol du côté de l'avenue Winston Churchill, mais accessibles par l'avenue Montjoie, l'ascenseur à voiture et le couloir de liaison, ce qui est dissuasif pour les cyclistes réguliers;
  - ✓ le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - ✓ la citerne d'eau de pluie existante est maintenue;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - ✓ la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé;

Considérant que la demande a été modifiée dans le cadre de l'article 126/3 du CoBAT en date du 03/9/2019;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - ✓ application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation;
- 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 153, §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°5 - hauteur de la façade qui prescrit « §1. Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes » en ce que le projet du côté de l'avenue Montjoie vise un gabarit R+3, soit 2 étages en plus que les deux constructions de gauche,
  - ✓ non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit « §1. La toiture ne dépasse pas de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment et des annexes contiguës », en ce que du côté avenue Winston Churchill, le profil de la maison voisine de droite est légèrement dépassé par rapport au versant arrière et côté avenue Montjoie, le gabarit proposé R+3+étage en recul est 2 étages plus haut que la maison de gauche,

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis pour les motifs suivants :**

- 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 1<sup>er</sup> 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 11/11/2019 au 25/11/2019 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 hauteur de l'immeuble coté Montjoie ne se justifie pas dans l'îlot tel qu'il est;
- ✓ la dimension du jardin est insuffisante, soit 13.91% de perméabilité, la dérogation est inacceptable;
- ✓ le projet prévoit 4 emplacements pour 7 logements. L'accès au parking via un ascenseur à voiture est lent, ce qui provoquera des embouteillages;
- ✓ la parcelle est trop petite pour le projet, et pour respecter les dispositions urbanistiques;
- ✓ l'avis de la CC a prescrit pour l'immeuble avenue Montjoie que l'immeuble est trop haut et que seul un étage de plus serait admis. Le projet est plus haut et assombriera l'îlot, privera de soleil les 2 maisons situées avenue Churchill, et crée un vis-à-vis particulièrement gênant pour les habitants de l'avenue Churchill 83 et 85;
- ✓ les logements prévus seront dès lors de mauvaise qualité, avec un jardinet sombre de 12 mètres de profondeur;
- ✓ réduction de 40% de la dimension du jardin existant;
- ✓ le maintien de l'arbre et de la glycine n'est pas réaliste;
- ✓ le projet s'avance jusqu'à 1 mètre du tronc, l'arbre n'est pas indiqué au bon endroit, les travaux entraîneront la mort de l'arbre;
- ✓ le programme n'est pas réduit;
- ✓ le nombre de logement est trop important par rapport aux possibilités de stationnement;

**Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :**

- La rénovation, l'extension et la division de la maison sise avenue Winston Churchill en 4 appartements;
- La démolition d'un logement et de deux garages côté avenue Montjoie et la construction d'un immeuble de 3 appartements, avec deux emplacements de parking;

**Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :**

- Le projet maintient, rénove, étend la construction côté avenue Winston Churchill et y aménage 4 appartements;
- Le projet propose côté avenue Montjoie un gabarit intermédiaire entre les deux constructions voisines existantes;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme côté Winston Churchill, le projet propose 4 logements :
  - ✓ Au rez et 1<sup>er</sup> étage : 1 grand duplex de 3 chambres bénéficiant du jardin. Ce logement conserve la qualité architecturale des locaux d'apparat et de la cage d'escalier, dans une configuration d'appartement;

- ✓ Au 2<sup>ème</sup> étage : un simplex 2 chambres qui conserve la belle pièce en façade avant;
- ✓ Au 3<sup>ème</sup> : un simplex de 1 chambre,
- ✓ Au 4<sup>ème</sup> étage : un studio avec terrasse à l'arrière bien ensoleillée;
- ✓ 1 local vélos au sous-sol côté Churchill et 1 local vélo au rez côté Montjoie;
- ✓ La dimension des appartements est généreuse et offre de bonnes qualités d'habitabilité;
- en matière de programme côté Montjoie, le projet propose 3 appartements :
  - ✓ 1 appartement de 2 chambres au 1<sup>er</sup> étage. L'entrée se fait directement dans l'appartement, ce qui complique l'accès au vestiaire;
  - ✓ 1 appartement de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage. L'entrée se fait directement dans l'appartement, ce qui complique l'accès au vestiaire;
  - ✓ 1 appartement 1 chambre au 3<sup>ème</sup> étage. L'emplacement du WC et le sas mordant dans l'espace du séjour ne sont pas adéquats;
  - ✓ un garage au rez-de-chaussée pour 2 véhicules destiné au duplex de 3 chambres de l'avenue Winston Churchill, un grand hall d'entrée, un local vélo, un local pour le jardin;
  - ✓ vu que la qualité de l'organisation des appartements est perfectible par rapport aux accès, vestiaires, sanitaires,....
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - ✓ du côté de l'avenue Winston Churchill, l'immeuble est étendu à partir du 3<sup>ème</sup> étage et le versant arrière est transformé en toiture plate, avec des reculs latéraux par rapport à la maison de droite;
  - ✓ du côté de l'avenue Montjoie, le gabarit proposé, soit R+3 est 2 étages plus hauts que la maison de gauche. Cependant le 3<sup>ème</sup> niveau est proposé en recul de la façade arrière. L'ombre portée de l'immeuble voisin de droite reste prédominante,
  - ✓ l'enquête révèle une erreur d'implantation de l'arbre. En réalité, l'arbre est mis en péril par le projet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - ✓ la suppression du couloir de liaison, du parking en sous-sol et le déplacement de la citerne d'eau de pluie permettent de conserver et d'améliorer la surface de pleine terre en intérieur d'îlot (14 à 23%);
  - ✓ selon des réclamants, l'arbre n'est pas correctement situé en plan. Il serait trop près de la façade arrière de l'immeuble projeté avenue Montjoie, ce qui pourrait entraîner sa dégradation;
  - ✓ selon les explications données en séance, il s'agit d'un bouleau de 40 ans d'âge qui risque d'être mis en péril par le projet;
  - ✓ en tout état de cause, l'angle de l'immeuble est situé trop proche de l'arbre qui sera mis en péril par le projet, or il crée un filtre vert vis-à-vis des constructions de l'avenue Winston Churchill et permet de privatiser les constructions;
  - ✓ en tant qu'espèce pionnière, le bouleau ne vit pas vieux;
  - ✓ que le recul de la façade arrière permettra également à terme de planter un arbre;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - ✓ le parking de 2 emplacements situé au rez-de-chaussée de l'avenue Montjoie est destiné à l'appartement de 3 chambres situé avenue Winston Churchill;
  - ✓ chaque immeuble dispose d'un local vélo;
  - ✓ le quartier est bien desservi par les transports en commun : tram 3 et 7, bus 38 et 60, 3 lignes de bus chaussée de Waterloo, la proximité de la place Vanderkindere (tram 4 et 92) ce qui permet de réduire le nombre d'emplacements de parking dans le projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - ✓ la citerne d'eau de pluie existante est déplacée dans le sous-sol de la maison;
  - ✓ la citerne pour la nouvelle construction présente un volume de 10 m<sup>3</sup>;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - ✓ la demande présente un reportage photographique de la maison construite avant 1932. Le reportage illustre que la maison est dans son état d'origine. En façade arrière, un linteau est renforcé par une colonne métallique au centre de la porte. Le linteau doit être remplacé;

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

- Application de la prescription générale n°0.12, 1° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la démolition d'un logement en zone d'habitation :
  - La superficie du logement démolie avenue Montjoie est compensée par la construction d'un immeuble de 3 appartements sur la même parcelle;
  - En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 al. 2&3 du CoBAT (dérogations à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande déroge à :
  - L'article 5 du Titre I du RRU (hauteur façade) :
    - ✓ le gabarit proposé côté Montjoie est intermédiaire entre les deux constructions voisines. Les parcelles traversantes dans un angle aigu étroit ne sont pas destinées à être construites de manière équivalente sur les deux faces de l'îlot. Coté Montjoie, le gabarit bas existant permet d'apporter air et lumière aux constructions de l'avenue Winston Churchill;
    - ✓ la demande modifiée supprime l'étage au 4<sup>ème</sup> étage en recul et propose un recul de la façade arrière du 3<sup>ème</sup> niveau, ce qui réduit l'impact de cet immeuble sur les façades arrières des constructions de l'avenue Winston Churchill;
    - ✓ Dans cette configuration, l'impact du 3<sup>ème</sup> étage modifié est réduit;
  - L'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - ✓ maison de droite, au-dessus de la toiture plate de celle-ci. La façade arrière du 3<sup>ème</sup> étage est en recul par rapport au voisin de droite et le 4<sup>ème</sup> étage est nettement moins profond. Cette rehausse n'entraîne donc aucun impact sur le logement voisin étant située au-dessus de la toiture plate de la maison voisine et que le gabarit est maintenu côté rue. En terme de gabarit, la demande est plus respectueuse du bâti existant et environnant;
    - ✓ du côté Montjoie, le gabarit R+3 est intermédiaire entre l'immeuble de droite R+5 et la maison de gauche R+1. Le 3<sup>ème</sup> étage est en recul en façade arrière ce qui en réduit son impact vis-à-vis des constructions de l'avenue Winston Churchill;

Considérant que la demande modifiée améliore l'intérieur d'îlot en déplaçant la citerne d'eau de pluie;

Considérant que l'arbre existant est mis en péril par le projet, qu'il est mal positionné dans les plans (implantation différente selon le plan d'implantation et les plans des étages);

Vu les photos jointes aux réclamations;

Vu que la présence de l'arbre est importante de manière générale et plus particulièrement dans la situation de l'îlot en créant un écran vert entre les constructions;

Vu que l'aménagement des appartements est perfectible;

Vu le déficit de zones de pleine terre constaté dans le projet modifié;

Considérant que l'implantation de l'immeuble Montjoie doit être revue dans le but de :

- maintenir l'arbre,
- réduire la profondeur de la travée de droite de l'équivalent de la profondeur de la remise de jardin,
- créer un duplex entre le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage,
- améliorer les qualités d'habitabilité des logements;

**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'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :
- la maison sur laquelle porte la demande présente un intérêt architectural et est un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill,
- cette maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
- l'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
- la visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
- l'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
- l'intérieur de la maison présente des qualités de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,
- la demande modifiée améliore nettement l'organisation des appartements en supprimant les logements mono-orientés, réduit les circulations verticales et propose un beau duplex dans le respect du patrimoine de l'immeuble comme la cage d'escalier et les pièces d'apparat,
- cette division ne porte pas atteinte aux éléments de décors et à l'organisation spatiale d'origine;

Considérant que la volumétrie proposée et le respect du patrimoine permettent de maintenir 4 appartements côté Churchill;

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

**AVIS FAVORABLE à condition de :**

- côté Montjoie, réduire le nombre de logements à 2 unités pour en améliorer les qualités d'habitabilité en créant un duplex entre les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et en modifiant l'entrée au logement du 1<sup>er</sup> étage (création d'un hall d'entrée avec vestiaire avec entrée par la droite depuis le palier commun plutôt que via le séjour);
- réduire la profondeur de la travée de droite de l'équivalent de la profondeur de la remise de jardin afin de maintenir l'arbre existant;
- répondre à l'avis du service voirie.

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur de la façade avant (article 5) et la toiture (article 6) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 16/AFD/1697862. »;

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

- La reconstruction de la façade arrière suite à sa démolition dans son gabarit tel que proposé initialement lors du permis précédent;
- Le remplacement des planchers en bois existants par des planchers en béton;

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

- Le présent permis d'urbanisme tend à autoriser la reconstruction de la façade arrière du bâtiment à valeur patrimoniale suite à sa démolition constatée sur place par le procès-verbal PV U 2022/15 dressé le 22/12/2022 par la commune d'Uccle;
- Les différents éléments de décor dont le permis précédent fait mention ont été supprimés. Extrait du texte du permis précédent (16-44412-2018) : « la demande modifiée améliore nettement l'organisation des appartements en supprimant les logements mono-orientés, réduit les circulations verticales et propose un beau duplex dans le respect du patrimoine de l'immeuble comme la cage d'escalier et les pièces d'apparat, cette division ne porte pas atteinte aux éléments de décors et à l'organisation spatiale d'origine »;
- Seul subsiste l'escalier du rez-de-chaussée au premier étage;

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

○ en matière de programme :

- Le programme vise à mettre en conformité la démolition/reconstruction de la façade arrière réalisée sans autorisation;

- La reconstruction de cette façade se fera strictement conformément aux plans de la façade telle qu'elle a été autorisée par le permis précédent (16-44412-2018) au seul changement près que l'isolation sera extérieure au lieu d'être intérieure;
- La demande porte aussi sur le remplacement des planchers en bois atteint de mérule par des planchers en béton aussi pour maximiser les hauteurs sous plafonds et permettre de répondre aux normes incendie imposées par le SIAMU;

**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'article 126, §11 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, article 4, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - La dérogation à la hauteur de toiture : la Commission de concertation tient à souligner le fait que cette dérogation avait été accordée lors du permis précédent car celle-ci permettait de ne pas modifier la partie basse de la façade qui était à conserver dans le respect du patrimoine, en ce que, ici, cette façade a été démolie sans autorisation préalable et que cette démolition qui impose une reconstruction complète supprime donc, de fait l'accord sur la dérogation à la hauteur telle qu'elle avait été accordée;
- application de l'article 333 du CoBAT : la demande porte sur un monument ou un ensemble qui a 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;
  - La maison sur laquelle porte la demande présente un intérêt architectural et est un témoin de la construction de l'avenue Winston Churchill,
  - Cette maison de style Art déco, construite en 1922 par l'architecte Jean De Ligne est reprise à l'inventaire d'urgence de Sint Lukas archief (1993-1994) et à l'inventaire régional actualisé (2014-2016),
  - L'immeuble a fait l'objet d'une visite de la Direction des Monuments et des Sites,
  - La visite a démontré l'intérêt patrimonial du bien et son bon état de conservation,
  - L'immeuble fait partie d'un ensemble de 3 maisons témoins de la première urbanisation de l'avenue et la démolition porterait préjudice à l'intérêt architectural et historique de l'avenue Winston Churchill,
  - L'intérieur de la maison présente des qualités de distribution autour d'un important dégagement et des éléments de décors de qualité,
- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - Cette maison étant remarquable et faisant partie d'un ensemble architectural cohérent, elle doit être, à ce titre, protégée des modifications;

*Considérant que rien à ce jour n'a démontré la nécessité de démolir la quasi-totalité de cette maison;*

*Qu'aucun document n'a été fourni pour attester de cette nécessité : ni rapport d'ingénieur en stabilité, ni rapport phytosanitaire relatif à la mérule, ni reportage photos, ni preuves d'autres alternatives étudiées que la démolition pure et simple;*

*Considérant que l'architecte en charge du suivi des travaux n'a pas jugé opportun de signaler à l'autorité son impossibilité à mettre en œuvre le permis délivré;*

*Considérant que les décisions prises lors de ce chantier n'ont pas été prises dans l'intérêt de cet immeuble patrimonial de grande qualité;*

*Considérant que cette démolition, au vu des explications données en séance et du peu d'informations tangibles présentes dans le dossier, peut être qualifiée d'abusive et est inacceptable;*

*Considérant que le permis précédent, et notamment la division en plusieurs logements, a été spécifiquement accordé parce que les éléments patrimoniaux étaient conservés par le projet initial;*

*Considérant qu'aujourd'hui, plus aucun élément patrimonial, à part la façade avant, n'est encore présent sur le site;*

*Considérant dès lors qu'une régularisation pure et simple n'est pas envisageable et qu'il y a lieu de retravailler le projet pour que celui-ci ne déroge plus au Titre I du RRU, quitte à revoir le programme à la baisse;*

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

- Supprimer la dérogation à la hauteur au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur façade arrière, hauteur de toiture);



- Revoir le programme en conséquence;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade des mesures particulières de publicité;

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

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

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

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

26/06/2023 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

13/09/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

21/12/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des Mesures Particulières de Publicité et de la sollicitation d'un nouvel avis du SIAMU;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13/09/2023:**

- Suite à la commission de concertation du 31/05/2023, la commission a émis un avis favorable conditionnel sur le projet. Celui-ci doit respecter les demandes suivantes :
  - 1) Supprimer les dérogations du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - 2) Revoir le programme en conséquence.
- Ainsi, dans le présent projet modifié, cette extension a donc été réduite, afin de supprimer cette dérogation;
- De ce fait, le programme a été revu et diminué en conséquence puisque la suppression de ladite dérogation entraînait une réduction de 9,45 m<sup>2</sup> et 44,75 m<sup>3</sup>. Initialement, le projet prévoyait 4 logements: un duplex 3 chambres (au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), un appartement 2 chambres (au 2<sup>ème</sup> étage), un appartement 1 chambre (au 3<sup>ème</sup> étage) et un studio (au 4<sup>ème</sup> étage). Maintenant, les deux logements du 3<sup>ème</sup> étage (appartement une chambre) et 4<sup>ème</sup> étage (studio) ont été fusionnés afin de créer un logement 3 chambres, en duplex;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du COoAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
  - Cette maison étant remarquable et faisant partie d'un ensemble architectural cohérent, doit être, à ce titre, protégée des modifications. Le projet modifié rencontre ces considérations, le gabarit étant bien moindre et mieux intégré;
  - Le projet prévoit le placement de menuiseries en alu pour les façades, ce qui est peu cohérent au regard de la typologie de l'immeuble. Il s'indique de prévoir des menuiseries en bois de teinte claire tant pour la façade avant que pour la façade arrière ;
  - Les interventions de cloisonnement au niveau de la chambre principale (façade avant) du logement inférieur conduit à une altération des qualités spatiales de cette partie du logement. Il s'indique de renoncer à ce cloisonnement ;

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

- Prévoir des menuiseries extérieures en bois de ton clair pour la façade avant et pour la façade arrière ;
- Renoncer au cloisonnement de la chambre principale avant du logement inférieur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation et l'extension de l'immeuble peuvent s'envisager moyennant des adaptations mineures ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des qualités patrimoniales de l'immeuble ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7- 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 17/01/2024**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-47218-2023 - Enquête n° 229/23**

**Situation : Rue Général Mac Arthur 38**

**Objet : construire une piscine naturelle biominérale de 20m<sup>2</sup>**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47218-2023 introduite en date du 06/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine naturelle biominérale de 20m<sup>2</sup> sur le bien sis rue Général Mac Arthur 38;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents 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 peuvent porter atteinte à l'intérieur d'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 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°7 - implantation qui prescrit "Hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins", en ce que la piscine est implantée à 60cm de l'axe mitoyen de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétudes par rapport à l'intérieur d'îlot en ce qui concerne la biodiversité;*
- *risques de nuisances sonores;*
- *atteinte aux espaces verts;*
- *peu d'informations pour l'enquête publique, que ce soit en matière de publicité que des documents fournis;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

06/10/2023 : dépôt de la demande;

06/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/12/2023 au 28/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/01/2024 : 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 de l'Environnement sollicité en date du et émis le 04/01/2024 :

*Considérant que :*

- *la demande porte sur la construction d'une piscine;*
- *les installations techniques seront placées dans un abri de jardin;*
- *les installations techniques ne nécessitent pas de permis d'environnement;*
- *la piscine sera équipée d'un volet empêchant la chute de la faune;*

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

- *à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*

***Avis favorable à condition :***

- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, implanté à l'alignement;
- o Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur est composée de belles maisons de maître qui sont reprises à l'inventaire d'Irismonument et datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle;
- o La maison concernée par la demande a été bâtie, le long de la rue Général Mac Arthur, entre la rue du Pacifique et le rond-point Churchill, en mitoyenneté et à l'alignement au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8551-1913;
- o La façade avant présente une esthétique représentative et remarquable qui a été conservée au cours du temps;
- o Le permis d'urbanisme n° 16-39446-2010 a octroyé la transformation et l'extension de cette habitation;
- o En situation existante de fait, la terrasse est plus profonde que celle qui a été octroyée;
- o Une seconde terrasse a été construite en fond de parcelle, et ce après 2010;
- o Les deux biens mitoyens comportent également des caractéristiques patrimoniales remarquables;

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

- o La construction d'une piscine naturelle de 20m<sup>2</sup> à 60cm de l'axe mitoyen de droite;
- o Le placement des techniques en fond de parcelle avec une pompe à chaleur et une pompe de filtration;
- o La mise en conformité de l'agrandissement de la terrasse;

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

- o La demande porte uniquement sur l'aménagement de l'espace de jardin;
- o En ce qui concerne les aspects techniques propres à la demande :
  - o Les machineries sont situées en fond de parcelle, en fonction de leur puissance, il y a lieu de prendre contact avec le service de l'environnement sans l'éventualité de la nécessité d'une déclaration de classe 3;
  - o Par ailleurs, afin de limiter toute nuisances sonores pour le voisinage, il y a lieu de prévoir un caisson acoustique ou de positionner l'emblème des techniques au sein du bâtiment

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

application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et application de l'article 126§11,2° du CoBAT (article n°7 - implantation) :

- o le terme de piscine naturelle, ne concerne uniquement que son système de filtration, la construction comporte une dalle ou une coque, ce qui imperméabilise la parcelle;
- o le positionnement de la piscine de 20m<sup>2</sup>, induit que la demande ne répond pas à l'arrêté de minime importance déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme;
- o en effet, le positionnement de la piscine à 50cm du nu du mur de séparation de jardin, ne permet pas le maintien de la haie existante ni toute éventuelle plantations;
- o par ailleurs, au regard des faibles largeurs de ces parcelles et des murs de séparation de jardin, la présence de la piscine est susceptible d'induire de fortes nuisances sonores et d'autant plus le positionnement extérieur de la pompe à chaleur;
- o les nuisances portent également sur la végétalisation de la parcelle en raison de la profondeur de fait de la terrasse et du positionnement de la piscine en about;
- o en effet la profondeur initiale de 4,93m a été portée, en situation de fait, à 6,67m, à savoir 1,74m de plus, ajouté d'une profondeur de piscine de 8m;
- o considérant les importantes nuisances sonores liées à l'utilisation de la piscine et du risque de précédent au sein d'un îlot composé de jardins étroits et clos par des murs générant la réverbération du son et considérant que ce type de construction ne répond, dès lors, pas au bon aménagement des lieux;
- o considérant par ailleurs l'augmentation de l'imperméabilisation de 8%, sans compter l'augmentation de la terrasse et l'impact sur la préservation de la nature;
- o la demande n'est pas acceptable et il y a lieu de restituer la profondeur initiale de la terrasse,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/01/2024**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-46933-2023 - Enquête n° 231/23**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 927**

**Objet : construire un immeuble à appartements avec un garage et un espace commercial au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46933-2023 introduite en date du 22/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à appartements avec un garage et un espace commercial au rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée d'Alseberg 927;

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

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

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

**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§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s 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; (Fig. 4A; 4B) ", en ce que l'ensemble de la parcelle est construite;
  - non-respect de l'article n°13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit " La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.", en ce que l'ensemble de la parcelle est construite

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2023 au 28/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétude par rapport à la mitoyenneté (rachat, vibration etc)*
- *inquiétude des vues directes sur la propriété située en face et impact sur sa luminosité*
- *inquiétude par rapport à la hauteur du bâtiment et de la perte d'ensoleillement pour les voisins situés en face*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/03/2023 : dépôt de la demande;

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

16/10/2023 : réception des compléments;

06/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

14/12/2023 au 28/12/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/01/2024 : 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 06/12/2023 et émis le 22/12/2023 :

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

**Implantation altimétrique**

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans doivent renseigner une référence altimétrique sur un point fixe au sol à l'extérieur du chantier, par exemple un seuil de porte voisin ou une taque d'égout.

**Adéquation du projet à l'espace public**

Principes généraux :

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Quant à la demande :

Le positionnement horizontal du seuil de garage semble incompatible avec le profil en pente du trottoir, car il génèrera une marche de 10 cm en partie gauche.

Il est interdit d'aménager des pentes dans le pavage du trottoir, il faut donc prévoir un seuil de garage ayant une inclinaison progressive pour faire la liaison avec le trottoir.

Etant donné la trop faible largeur du trottoir, déjà de loin inférieure au minimum réglementaire, il est strictement interdit d'abaisser la bordure devant l'accès carrossable; la solution à adopter est le remplacement des bordures actuelles de type IC2 par des éléments de type 18 sur 3m devant l'accès carrossable à créer, le profil en long du trottoir demeurant inchangé et rectiligne.

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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.*

*Les rejets existants vers le filet d'eau via gargouilles encastrées en trottoir 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 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 d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte ni citerne, ni bassin d'orage ni ajutage afin de ralentir le rejet des eaux pluviales à l'égout (puisque l'infiltration est impossible par manque de place).*

*Il est demandé de corriger les plans pour y ajouter un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales doivent être récupérées dans une citerne de 3.000 litres (33 L/m<sup>2</sup> de toitures), dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de 3.000 litres également, avant rejet à l'égout via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.*

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 émis le 14/04/2023 : Avis favorable conditionnel

*Zone à martinets, rouge-queue et à moineaux*

*Prévoir des nichoirs dans les façades*

*Moineaux : [http://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Moineau\\_domestique\\_FR.pdf](http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Moineau_domestique_FR.pdf)*

*Martinet et rouge-queue :*

*[http://document.environnement.brussels/opac\\_css/elecfile/RT\\_Martinet\\_noir\\_FR.pdf](http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Martinet_noir_FR.pdf)*

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/12/2023;

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

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier se caractérise par un noyau commercial de quartier aux alentours de la gare de Calevoet, dont les commerces sont implantés au rez-de-chaussée de petits immeubles de rapport;
- Ce quartier est bien desservi en transports en communs et le bien est situé à proximité d'une gare;
- La parcelle est située à l'angle entre la chaussée d'Alseberg et la rue Rittweger, dans un îlot fortement bâti;
- La parcelle est mitoyenne du côté de la chaussée avec un immeuble de gabarit R+2+toiture à versants;

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

- La construction d'un immeuble de gabarit R+3+toiture à versants sur la parcelle comprenant :
  - Au rez-de-chaussée : un petit commerce du côté de la chaussée d'Alseberg et un garage fermé et un grand local vélo ainsi que l'accès aux logements du côté de la rue Rittwiger
  - Au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 1 chambre;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre;

- Au 3<sup>ème</sup> étage et sous toit : 1 appartement en duplex 4 chambres;

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

- La parcelle concernée par la demande est une parcelle constructible le long d'un espace structurant (la chaussée d'Alseberg);
- Elle est d'ailleurs mitoyenne à un immeuble présentant un grand pignon en attente;
- Le rachat de la mitoyenneté ne concerne pas l'urbanisme et est de l'ordre du cadre civil. Pour rappel, les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers;
- La mise en œuvre de travaux de construction ne concerne pas non plus l'urbanisme;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de permis d'urbanisme (MB 12 mars 2014) ne prévoit pas que le demandeur de permis ait l'obligation de prévenir ses voisins de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- en matière de programme :
  - le projet prévoit une partie destinée à accueillir un commerce le long de la chaussée d'Alseberg fortement passante, ce qui est une démarche à encourager;
  - le projet prévoit deux logements de 1 chambre de 66m<sup>2</sup> aux aménagements intérieurs de qualité et un grand appartement 4 chambres en duplex confortable;
  - il est prévu un grand local vélo au rez-de-chaussée et chaque logement a accès à un grand espace de rangement au sein de l'appartement accessible via le hall d'entrée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet propose une façade et une toiture qui s'alignent à la hauteur de la façade de l'immeuble mitoyen auquel il s'accroche ainsi qu'à son versant de toiture;
  - le projet propose un gabarit qui permet donc un raccord harmonieux entre ces deux bâtiments qui sont mitoyens;
  - le projet propose un gabarit qui s'accorde avec le contexte environnant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse du 1<sup>er</sup> étage et les balcons aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages proposés sont conformes au code civil et s'inscrivent en retrait par rapport au mur pignon. Ceux-ci ne posséderont pas de vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et peuvent donc s'envisager;
  - par contre, le balcon situé au dernier étage déroge au Code civil et ne peut pas s'envisager : il y a lieu de le supprimer;
  - se conformer à l'avis du service de l'Environnement concernant les nichoirs à prévoir;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le quartier étant bien desservi par les transports en commun, le manque d'emplacement de voiture peut s'envisager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie :
    - Implantation altimétrique  
Les plans doivent renseigner une référence altimétrique sur un point fixe au sol à l'extérieur du chantier, par exemple un seuil de porte voisin ou une taque d'égout.
    - Adéquation du projet à l'espace public  
Le positionnement horizontal du seuil de garage semble incompatible avec le profil en pente du trottoir, car il génèrera une marche de 10 cm en partie gauche.  
Il est interdit d'aménager des pentes dans le pavage du trottoir, il faut donc prévoir un seuil de garage ayant une inclinaison progressive pour faire la liaison avec le trottoir.  
Etant donné la trop faible largeur du trottoir, déjà de loin inférieure au minimum réglementaire, il est strictement interdit d'abaisser la bordure devant l'accès carrossable; la solution à adopter est le remplacement des bordures actuelles de type IC2 par des éléments de type I8 sur 3m devant l'accès carrossable à créer, le profil en long du trottoir demeurant inchangé et rectiligne.
    - Gestion des eaux pluviales sur la parcelle  
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.  
La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte ni citerne, ni bassin d'orage ni ajutage afin de ralentir le rejet des eaux pluviales à l'égout (puisque l'infiltration est impossible par manque de place).



Il est demandé de corriger les plans pour y ajouter un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales doivent être récupérées dans une citerne de 3.000 litres (33 L/m<sup>2</sup> de toitures), dont le trop-plein est temporisé dans un bassin d'orage de 3.000 litres également, avant rejet à l'égout via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le traitement des façades auraient pu être davantage travaillé de sorte à marquer l'angle de manière plus originale et contemporaine et de manière à créer un raccord plus harmonieux avec la maison mitoyenne voisine n°925 chaussée d'Alsemeberg;

**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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**

- Le balcon situé au dernier étage en façade arrière déroge en profondeur en ce qu'il dépasse le profil mitoyen et s'implante à moins de 3m de la limite mitoyenne;
- De plus, il déroge au Code civil et ne peut dès lors pas s'envisager;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :**

- Etant donné la particularité de la parcelle d'angle, la construction de l'entièreté de celle-ci peut exceptionnellement s'envisager;
- Le projet s'aligne sur le profil de la maison mitoyenne du côté de la chaussée d'Alsemeberg et s'intègre donc au cadre bâti;
- Etant donné la forme de la parcelle et sa superficie (91m<sup>2</sup>), la construction sur l'ensemble de celle-ci peut s'envisager afin d'offrir un grand espace vélo pour l'immeuble et une terrasse pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage;
- La conservation d'une petite surface de jardin triangulaire emmurée n'a pas de sens dans la configuration particulière des lieux et ne permettra pas une infiltration importante de l'eau de pluie sur la parcelle, et ne permettra pas non plus la possibilité de plantations de qualité (espace qui sera trop peu éclairé);

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

- Revoir l'expression architecturale des façades afin de créer un meilleur raccord avec la façade voisine mitoyenne n°925 chaussée d'Alsemeberg ;
- supprimer le balcon situé au dernier étage en toiture;
- se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie;
- se conformer aux conditions du service de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction peut s'envisager sur cette parcelle;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement les teintes des matériaux et les espaces extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera au code civil;

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

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

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

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

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

dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°13 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 17/01/2024**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-46886-2023 - Enquête n° 221/2023**

**Situation : Drève du Caporal 11C**

**Objet : régulariser des aménagements bâtis et paysagers s'écartant de la situation existante de droit, relative à l'aménagement de jardin et des abords, et au regard du permis d'urbanisme 16-42455-2015 délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/01/2017**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46886-2023 introduite en date du 17/02/2023, modifiée le 30/08/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser des aménagements bâtis et paysagers s'écartant de la situation existante de droit, relative à l'aménagement de jardin et des abords, et au regard du permis d'urbanisme 16-42455-2015 délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/01/2017 sur le bien sis Drève du Caporal 11C;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES AU PROJET AMENDE**

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°12 - aménagement de la zone de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les propriétaires des maisons voisines sises aux n° 13A et 11A font les observations suivantes :*
  - *rappel des antécédents de ce dossier (procès-verbal d'infraction (2011), refus de permis d'urbanisme (2012), avis défavorable du Collège d'Urbanisme (2012), arrêt du Conseil d'Etat rejetant le recours en annulation (2015), second refus de permis d'urbanisme (2016), avis favorable conditionnel du Collège d'Urbanisme sur base de plans modifiés (2016), délivrance par le Gouvernement d'un permis conditionné (2017), jugement du Tribunal correctionnel de Bruxelles en vue de l'exécution du permis (2017), établissement d'un second procès-verbal de constat d'infractions (2022));*
  - *volonté de maintenir les infractions;*
  - *la commune ne peut délivrer un permis d'urbanisme en se fondant sur le poids du fait accompli;*
  - *la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU n'est ni justifiée ni justifiable;*
  - *refus de se conformer à la situation de droit autorisée;*
  - *le projet « modifié » ne respecte pas les conditions émises par le Collège en date du 02/05/2023;*
  - *la haie séparant la parcelle 13A a dû être enlevée en cause du dépérissement produit par la pose de la palissade. On tente de justifier la présence et la hauteur de la palissade de par l'absence de l'ancienne haie;*
  - *les aménagements existants et proposé ne répondent pas au bon aménagement des lieux;*
  - *de par leur hauteur, les aménagements de support pour plantes grimpantes sont effectivement soumises à permis d'urbanisme;*
  - *la haie mitoyenne justifiant les palissades n'a pas toujours été très haute (voir 2009), et ne peut justifier le projet tel que présenté;*
  - *la structure palissée à l'arrière du jardin n'est en rien justifiée pour répondre au bon aménagement des lieux;*
  - *la pergola jouxtant l'abri de jardin n'est pas végétalisée. Il en va de même pour la pergola située à l'arrière de la maison dont les photos ne correspondent pas aux plans;*
  - *pas d'informations sur la caractère perméable du gazon synthétique;*

- la structure sur la toiture mitoyenne n'a pas été démontée à ce jour. Cet aménagement artificiel est inesthétique et déroge à l'article 6 du Titre I du RRU;
- lettre de soutien de 48 signatures en faveur du projet, et pour laquelle la demanderesse fait état d'aucune dérogation au RRU, que la demande porte exclusivement sur la régularisation de la hauteur de la palissade, une structure palissée verdurisée, et une petite pergola de moins de 9m<sup>2</sup> en fond de parcelle;

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

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 75 jours;

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

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

17/02/2023 : dépôt de la demande;

03/04/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/04/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

### **MODIFICATION DE LA DEMANDE SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ**

02/05/2023 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins – et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

08/05/2023 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

30/08/2023 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

30/08/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

23/11/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation de Mesures Particulières de Publicité;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

17/01/2024 : nouvelle séance 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 DEFAVORABLE du Service Vert sollicité en date du 23/11/2023 et émis le 10/01/2024 :

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

#### **Arbres à haute-tige :**

*Considérant que :*

*Aucun abattage n'est prévu, mais le chêne présent sur la parcelle a subi un fort élagage de type « tête de chat » qui le déforme énormément. L'implantation d'une pergola, élément de jardin prévu pour fournir de l'ombre, sous un sujet radicalement et régulièrement taillé laisse perplexé, pourquoi ne pas avoir simplement laissé le sujet se développer et créer sa propre ombre portée ? D'autant plus que, compte tenu de son implantation sud-est par rapport à la parcelle, il aurait pu fournir de la fraîcheur à une bonne partie du jardin en induisant très peu de nuisances pour le voisinage.*

#### **Arbustes :**

*Considérant que :*

*Le buis, omniprésent dans le projet, présente certes un intérêt écologique et esthétique mais il participe également activement à la prolifération de la pyrale du buis, surtout quand il est aussi densément planté.*

*De manière générale, hormis le petit bac de plantes potagères et aromatiques, le projet ne présente quasiment que des plantes horticoles à cultiver qui sont bien moins actives pour la biodiversité locale que des essences indigènes non issues de croisements artificiels en pépinière.*

#### **Aménagement paysager :**

*Considérant que :*

*Le gazon synthétique couvrant la majeure partie de la parcelle est une aberration écologique et le simple fait de vouloir le justifier constitue un greenwashing manifeste. Ce type de revêtement synthétique fabriqué à base d'hydrocarbures ne nécessite certes que peu d'entretien mais il étouffe le sol et sa microfaune, libère des micro plastiques qui polluent le sol et les eaux souterraines. En surface l'absence de flore entraîne une désertion par les insectes pollinisateurs et les oiseaux, qui n'y trouvent aucune source de vie, et le manque d'évapotranspiration participe au réchauffement climatique. En effet les pelouses artificielles ont tendance à chauffer au soleil (jusqu'à 60°C) au lieu d'absorber la chaleur comme le ferait la terre ou la végétation, ce qui a pour effet de brûler les quelques insectes restants et de participer aux îlots de chaleur locaux. Le projet justifie cet aménagement en signifiant que les espaces engazonnés ne sont pas beaucoup mieux (ce qui est faux) mais ne prend surtout pas en compte le fait que des alternatives bien plus écologiques et faibles en entretien existent comme les prairies fleuries, la gestion différenciée, les plantes couvre-sol, les mousses, etc.*

*Les palissades entourant la parcelle ne laissent pas passer la petite faune alors que le projet est implanté à proximité de la Forêt de Soignes.*

#### **Remarques générales :**

*Considérant que :*

*Le projet se vend comme très écologique et pensé dans une optique verte, mais le gazon synthétique, les alignements monospécifiques, les essences horticoles artificielles et les tailles radicales et régulières ne vont pas dans ce sens.*

***Avis défavorable du Service Vert pour la régularisation de la situation en infraction;***

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 23/11/2023 et émis le 03/01/2024 :
  - *Artificialisation à outrance de la parcelle;*
  - *Une zone de jardin doit être naturelle et non pas artificielle;*
  - *Les palissades ne laissent pas passer la petite faune;*
  - *Contrairement à ce qui est développé dans la note technique, le gazon synthétique n'est pas un aménagement durable et respectueux de l'environnement :*
    - *Le gazon synthétique est créé à base produits pétroliers;*
    - *Le gazon synthétique augmente fortement en température en cas de chaleur ce qui implique également une hausse de température de la terre sous-jacente;*
    - *Le gazon synthétique est perméable mais le sol sous-jacent est mort, sans végétation, et il ne peut donc pas jouer son rôle d'éponge;*
    - *Le gazon synthétique ne permet aucune vie et n'est donc pas du tout favorable à la biodiversité;*
  - *Contrairement à ce qui est développé dans la note technique, un jardin favorable à la vie ne doit pas se composer obligatoirement d'un « gazon classique » tel que décrit. Une végétation spontanée, naturelle et/ou variée est ce qui est préconisé dans les zones de jardin. Et elle ne nécessite pas d'arrosage, de tonte, ... est beaucoup plus efficace autant au niveau de la gestion de la chaleur que de la gestion des eaux de pluies que d'accueil de la biodiversité,...;*
  - *Les plantations telles que présentées ne sont pas variées et sont peu favorables à la biodiversité (énorme quantité de buis);*
  - *Contrairement à ce qui est développé dans la note technique, le jardin n'est pas évolutif tout au long de l'année vu qu'il est constitué en sa majeure partie de gazon synthétique et de buis;*

***Avis défavorable du Service de l'Environnement pour la régularisation de la situation en infraction;***

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande, mitoyenne sur la droite, est située le long de la drève du Caporal, dans le tronçon compris entre l'avenue du Feuillage à l'Ouest et la drève de Lorraine à l'Est;
- Cette portion de voirie est caractérisée par des parcelles longues et étroites. Elles sont pour la plupart divisées, et comprennent des constructions le long de la voirie et des constructions en intérieur d'îlot, bénéficiant de jardins orientés au Sud;
- Le bâti est plutôt homogène, composé d'habitations groupées, voire jumelées, ainsi que d'immeubles implantés en ordre ouvert;
- Les jardins sont fortement verdurisés, bordés de haies vives. Les zones de recul sont généralement aménagées de manière paysagère avec des haies ou des petits murets à l'alignement;
- La parcelle voisine de gauche, en intérieur d'îlot, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, visant la démolition et la reconstruction d'une maison d'habitation unifamiliale ;
- La maison faisant l'objet de la demande a été bâtie en exécution du permis d'urbanisme n°16-23868-1964 autorisant la construction de 2 maisons jumelées. Elle a ensuite fait l'objet de transformations et extension, suite au permis d'urbanisme n°16-36035-2003;
- Le jardin compte un bel arbre d'ornement à l'arrière;

**Considérant que des travaux d'aménagements extérieurs ont été réalisés sans autorisation préalable, et que plusieurs d'entre eux ont été sanctionnés par le procès-verbal d'infraction urbanistique (référence PV U 2011/18), dont :**

- le réaménagement de la zone de recul et la suppression d'un espace de plantations à proximité de la maison mitoyenne de droite;
- la pose d'une clôture périphérique, y compris en zone de recul (le long de la limite séparative de gauche) composée de panneaux de bois pleins, de plus de 2 mètres de haut, avec, pour conséquence, l'enfermement de la haie mitoyenne de gauche et de droite;
- la création d'un accès piétons latéral (gauche) et d'un portail en bois plein, en retrait;
- le prolongement de l'annexe arrière, sous forme d'auvent avec retour en partie latérale de gauche. Cette extension prend appui dans la parcelle voisine de droite;
- l'implantation d'un abri de jardin en fond de parcelle, de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie en projection au sol;
- le réaménagement paysager de la parcelle sous forme de bacs de plantations et de cheminements minéralisés;

**Considérant qu'en date du 17/06/2011, la demande de permis d'urbanisme 16-40032-2011 en vue de régulariser la situation infractionnelle a été introduite, et refusée par le Collège des Bourgmestre et Échevins aux motifs suivants :**

*« Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*

*Considérant que la demande vise à aménager les abords d'une maison unifamiliale en zone de recul, construire un auvent sur terrasse et un abri de jardin (régularisation) ;*

*Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2011 au 19/09/2011 et que 3 lettres de réclamations et/ou d'observations ont été introduites ;*

*Considérant que les réclamations ont essentiellement porté sur :*

- Un mur mitoyen sépare les deux propriétés, qui à l'origine étaient identiques (maisons jumelées) ;*
- Lors de la 1ère extension sans accord ni autorisation, le demandeur a enlevé les tuiles séparatives et protectrices du mur mitoyen ;*
- Lors de la 2ème extension, il y a eu un empiètement du toit sur la propriété voisine avec la mise en place d'un pilier de soutien pour l'extension toujours sur la propriété voisine et cela a à nouveau été fait sans demande ni accord préalable ;*
- A cela, il faut ajouter la construction d'une prolongation du mur mitoyen sur  $\pm 3,50$ m avec déplantation de la haie et de la rocaille ;*
- De quel droit peut-on se permettre de déplacer la haie de son voisin (haie mitoyenne) ?*
- Il y a également la disparition des poteaux en béton, des fils métalliques les joignant et du grillage métallique ;*
- Faut-il réaliser un nouveau bornage ?*
- A tout cela s'est ajouté la construction d'un chalet hors dimensions sur chape en béton ;*
- Les travaux réalisés en zone de recul ;*
- Le non-respect de la zone de retrait latéral ;*
- L'abattage d'arbres ;*

*Considérant l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 05/10/2011 ;*

*Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme :*

- Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
- Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*
- Dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;*

*Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :*

- La maison d'habitation, mitoyenne sur la droite, est située le long de la drève du Caporal, dans le tronçon compris entre l'avenue du Feuillage à l'Ouest et la drève de Lorraine à l'Est ;*
- Cette portion de rue est caractérisée par des parcelles longues et étroites, qui sont divisées et comprennent des constructions le long de la voirie et en intérieur d'îlot, bénéficiant de jardins orientés au Sud ;*
- Le bâti est plutôt homogène et composé d'habitations groupées, voire jumelées, ainsi que d'immeubles implantés en ordre ouvert ;*
- Les jardins sont fortement verdurisés et bordés de haies vives. Les zones de recul sont généralement aménagées de manière paysagère avec des haies ou des petits murets à l'alignement ;*

*Considérant que la demande telle qu'introduite :*

- Vise la régularisation :
  - De la prolongation de l'extension existante en façade arrière de +/- 3,65 mètres, avec retour en façade latérale de gauche sous forme d'un auvent surplombant la terrasse ;*
  - De la construction d'un abri de jardin en bois de 20 m<sup>2</sup> au sol et 35 m<sup>2</sup> de projection de toiture au sol, en fond de parcelle ;*
  - Du placement de palissades en bois sur tout le pourtour du jardin ;*
  - De la modification de l'aspect de la zone de recul par la minéralisation de l'ensemble de la zone, le placement de palissades en mitoyenneté de gauche et d'un portique en bois opaque ;**

*Considérant que l'ensemble des actes dont la régularisation est sollicitée nécessitent un permis d'urbanisme ;*

*Considérant que ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable, ce qui a fait l'objet du PV d'infraction 11/18 ;*

*Considérant qu'en ce qui concerne la prolongation de l'extension en façade arrière, cet auvent dépasse de l'ordre de 4 mètres l'annexe existante (PU 36.035), qui, elle, présente déjà une profondeur de 3,50mètres ;*

*Considérant que la maison voisine de droite (habitation jumelée) ne compte aucune extension, ce qui accentue d'avantage l'impact du projet ;*

*Considérant que cette construction est contraire aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, d'autant que l'annexe existante a déjà fortement empiété sur les possibilités d'extension en façade arrière ;*

*Considérant que la nouvelle extension déroge fortement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui n'est pas acceptable en raison du permis déjà obtenu, du caractère des maisons jumelées, du caractère paysager de l'intérieur de l'îlot ainsi que de l'exiguïté de la parcelle ;*

*Considérant que cet auvent, à caractère massif, est percé de 2 baies afin de garantir un peu de lumière naturelle au niveau des espaces du rez-de-chaussée, ce qui est contradictoire avec la dérogation non sollicitée ;*

*Considérant que l'auvent empiète sur la zone latérale de gauche, en ce qu'il est construit pratiquement jusqu'à la limite mitoyenne ;*

*Considérant que cette implantation ne respecte pas une distance appropriée des limites du terrain, vu des caractéristiques de la parcelle, décrites précédemment ;*

*Considérant que cette implantation ne tient pas compte de l'implantation en ordre ouvert des constructions environnantes ni du gabarit de la maison ;*

*Considérant qu'en ce qui concerne l'abri de jardin, les proportions sont démesurées par rapport à la largeur de la parcelle ;*

*Considérant que cet abri est entouré de terrasses s'étendant pratiquement jusqu'à la mitoyenneté et le fond de la parcelle ;*

*Considérant que cette implantation est située au Sud de la maison, la privant d'une grande partie de son jardin ;*

*Considérant que cela crée une continuité bâtie entre la parcelle à front de rue et la parcelle secondaire (n° 11 B), ce qui n'est pas souhaitable ;*

*Considérant que la situation existante laisse apparaître un arbre en fond de parcelle, qui sera amené à dépérir du fait de la construction et des terrasses périphériques ;*

*Considérant en ce qui concerne le réaménagement des limites périphériques de la parcelle que :*

- *La demande telle que présentée ne répond pas aux objectifs de la préservation du caractère verdurisé des parcelles et des implantations en ordre ouvert tant des constructions que des limites périphériques ;*
- *Cet aménagement de palissades ne s'apparente pas à des clôtures telles que prévues par l'AGRBC du 07/04/2011 relatif aux actes et travaux de minime importance ;*
- *La survie des haies périphériques est compromise de par l'opacification toute proche due au dispositif de palissades ;*

*Considérant que ce qui précède (extension, abri de jardin et aménagement des limites périphériques) ne répond pas aux objectifs de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol visant l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;*

*Considérant que les aménagements effectués en zone de recul ne répondent pas aux objectifs de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que sa surface a été entièrement minéralisée et aménagée avec un portique massif ainsi qu'une palissade en bois peu esthétique rompant l'homogénéité de l'ensemble des zones de recul ;*

*Considérant, en outre, que les dérogations au règlement régional d'urbanisme n'ont pas été sollicitées ;*

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

**Considérant que le projet a été refusé par une délibération du Collège des Bourgmestre et Echevins du 17 janvier 2012 et, sur recours, par un avis défavorable du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 mai 2012 (confirmant la décision de refus);**

**Considérant que la demanderesse a introduit un recours en annulation auprès du Conseil d'Etat à l'encontre de cette dernière décision. Ce recours est déclaré recevable mais non fondé par un arrêt n° 229.947 du 22 janvier 2015;**

**Considérant que, tenant compte des considérations formulées par le Conseil d'Etat et après différents contacts avec les services communaux, le projet est sensiblement revu et une nouvelle demande de permis est introduite le 5 novembre 2015 (PU n° 16-42455-2015);**

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-42455-2015 se caractérisait comme suit :**

- Le projet vise la mise en conformité de la parcelle, via la modification de la situation existante de fait et infractionnelle, et propose pour ce faire :
  - la réduction de l'abri de jardin à 12 m<sup>2</sup> d'emprise bâtie et son repositionnement tendant au respect du chêne ornemental planté en fond de parcelle;

- la réduction de l'auvent, au-delà de l'extension autorisée en 2003, le long de la limite séparative de droite, et ce sur une largeur de 2,20 mètres;
- la verdurisation de l'auvent maintenu;
- le maintien de la palissade en zone de recul, en y plantant du lierre à l'avant-plan du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande et venant recouvrir le dispositif;
- l'abaissement de la hauteur des palissades périphériques à 178 centimètres, car implantées à 28 centimètres de la mitoyenneté;
- le maintien des aménagements minéralisés en zone de recul et en zone latérale de gauche, accompagnés de réaménagements plantés le long de la limite séparative;
- la restitution d'une proportion de 74 % de pleine terre du jardin arrière et le réaménagement paysager de ce dernier;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-42455-2015 a suscité les considérations générales suivantes :**

- *La demande vise, selon la note explicative jointe en annexe, à améliorer, du point de vue paysager, la situation existante infractionnelle ;*
- *Les motivations ayant conduit au refus de la demande de permis d'urbanisme 16-40032-2011, dont plusieurs objections ne sont pas rencontrées dans la présente demande ;*

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-42455-2015 a suscité les considérations particulières suivantes :**

- *Le projet conserve le parti de la création d'un jardin introverti, de typologie dite « de ville », alors que l'ensemble du quartier est caractérisé par un habitat en ordre ouvert et dont les jardins sont aménagés de manière paysagère, en grande partie de pleine terre. Les parcelles sont délimitées par des haies vives favorisant une certaine transparence et la biodiversité au cœur de cet îlot de qualité ;*
- *L'implantation des palissades a un impact très marqué depuis l'espace public, en ce qui concerne les dispositifs en zone de recul et en limite séparative de droite, ce qui n'est pas souhaitable, car en rupture avec les caractéristiques des lieux évoquées plus haut. Il s'indique de favoriser la plantation de haies vives d'épaisseur conséquente, à l'image des caractéristiques de l'îlot, et dans les remarques effectuées au cours de l'enquête publique ;*
- *Les plans joints à la demande sont muets quant à l'abaissement des palissades ;*
- *Il n'y a pas lieu de s'appuyer sur des situations infractionnelles voisines pour justifier la demande, notamment en ce qui concerne les dispositifs de palissades et d'aménagement des zones de recul minéralisées ;*
- *Le dispositif de palissade entre les parcelles des maisons jumelées rompt l'homogénéité de ces constructions implantées sur des terrains relativement étroits, et qui devraient bénéficier de meilleures perspectives visuelles vers le cœur de l'îlot, au moyen d'un dispositif de clôture non opaque, tel qu'il se présentait en situation existante de droit ;*
- *Le dispositif à l'arrière pourrait se justifier, du fait de la présence d'une importante aire minéralisée de la parcelle voisine, et dont la mise en conformité est sollicitée par le dépôt de la demande de permis d'urbanisme 16-25560-2015, laquelle devant encore être instruite et dont il n'est ni possible ni judicieux d'en présumer de l'issue ;*
- *L'aménagement de la zone de recul présente une importante proportion minéralisée, et les eaux de pluie de l'accès imperméable latéral de gauche s'écoulent vers la parcelle voisine, ce qui ne peut se concevoir ;*
- *Le portail d'accès s'inscrit dans cette nouvelle composition ;*
- *Les proportions de l'abri de jardin, bien que diminuées par rapport à la situation existante de fait, ne sont pas à l'échelle de ce petit jardin paysager et ne mettent pas en valeur le chêne existant et planté à l'arrière. Ce type de construction ne se retrouve pas dans les jardins, aux proportions similaires, des maisons jumelées voisines 5 à 7 de la Drève du Caporal ;*

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, la demande de permis d'urbanisme n° 16-42455-2015 a suscité les observations suivantes :**

- *En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la combinaison de dérogations à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et hauteur d'une construction mitoyenne), la demande :*
  - *En ce qui concerne la prolongation de l'extension en façade arrière, l'auvent dépasse de l'ordre de 4 mètres l'annexe existante (objet du permis d'urbanisme 36.035), qui, elle, présente déjà une profondeur de 3,50mètres, ce qui porte la dérogation à près de 7,50mètres;*



- *La maison voisine de droite (habitation jumelée) ne compte aucune extension, ce qui accentue davantage l'impact du projet ;*
- *La nouvelle extension déroge fortement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui n'est acceptable ni en raison du permis déjà obtenu, ni du caractère des maisons jumelées, ni du caractère paysager de l'intérieur de l'îlot ni au regard de l'exiguïté de la parcelle;*
- *Cet auvent, à caractère massif, est découpé le long de la limite séparative de droite, et est percé de 2 baies afin de garantir très peu de lumière naturelle au niveau des espaces du rez-de-chaussée, ce qui est contradictoire avec la dérogation sollicitée. La préservation de l'intimité des espaces de vie arrières pourraient être garantie par un système de pergola plantée s'intégrant davantage au bâti ;*
- *L'auvent empiète sur la zone latérale de gauche, en ce qu'il est construit pratiquement jusqu'à la limite mitoyenne. Cette implantation ne respecte pas une distance appropriée vis-à-vis des limites du terrain, vu des caractéristiques de la parcelle, décrites précédemment. Cette dérogation n'a pas été sollicitée et ne peut dès lors s'envisager ;*
- *Cette construction est contraire aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, d'autant que l'annexe existante a déjà fortement empiété sur les possibilités d'extension en façade arrière. De plus, elle ne tient compte ni de l'implantation, en ordre ouvert, des constructions environnantes, ni du gabarit de la maison ;*

Considérant que la demande ne rencontre pas suffisamment les objections émises lors du refus du permis d'urbanisme n° 16-40032-2011, lequel sollicitait la régularisation des infractions commises sur cette parcelle, et dont certaines ont été sanctionnées par le procès-verbal d'infraction n° PV U 11/18;

Considérant que l'auvent dérogatoire ne peut être envisagé, malgré les modifications proposées;

Considérant que, même réduit, l'abri de jardin n'est pas à l'échelle du jardin et ne préserve pas l'arbre d'ornement en fond de parcelle;

Considérant qu'il serait souhaitable de procéder à la suppression des palissades le long de la limite séparative de gauche y compris en zone de recul, ainsi que le long de la limite séparative de droite, au profit de la plantation d'une haie vive mitoyenne d'essence indigène, et d'épaisseur conséquente;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager les chemins d'accès, y compris en zone de recul, de manière perméable (pavés à joints ouverts, par exemple) et restituer des zones de plantations au droit de la rampe de garage, dans le respect de la situation existante de droit;

Considérant qu'il y a lieu de gérer le rejet des eaux de ruissellement sur la parcelle faisant l'objet de la demande;

Considérant qu'il s'indique de supprimer les dispositifs de support de l'auvent empiétant sur la parcelle voisine de droite;

**Considérant que la demande, telle que présentée, ne répondait pas au bon aménagement des lieux;**

**Considérant qu'en date du 14/01/2016, le Collège des Bourgmestre et Echevins a refusé le permis d'urbanisme sollicité ;**

**Considérant que, compte tenu des motifs de ce refus, un recours en réformation est introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 13 juillet 2016 :**

- Suite à l'audition des parties par le Collège d'urbanisme en séance du 8 septembre 2016, des plans modifiés sont déposés le 12 septembre 2016 afin de répondre aux observations formulées;
- En séance du 16 septembre 2016, le Collège d'urbanisme émet un avis nuancé en ce qu'il est favorable moyennant le respect des modifications proposées en ce qui concerne :
  - La réduction de l'abri de jardin à 12m<sup>2</sup>;
  - L'abaissement de la palissade périphérique à 1,78 m de haut;
  - L'amélioration des qualités paysagères de la zone de recul et de retrait latérale;
  - La suppression du havent en façade arrière de la maison;
  - La demanderesse a introduit des plans modifiés visant à répondre à l'avis précité du Collège d'urbanisme;
- Les modifications apportées à cette occasion peuvent être résumées comme suit :
  - aménagement de la zone de recul avec aménagement de bacs en pleine terre dans la descente de garage, afin de diminuer la minéralisation de cette zone au niveau de l'accès au bâtiment, et réduction de la hauteur de la clôture;
  - modification de l'orientation de l'abri de jardin permettant de limiter sa hauteur;
  - suppression de l'auvent de terrasse en situation irrégulière et son remplacement par une pergola démontable en aluminium.

- Par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 janvier 2017, un permis d'urbanisme est délivré eu égard aux modifications apportées au projet;

**Considérant qu'en date du 21/12/2022, un procès-verbal de remise en état partiel a été établi et qu'il a été constaté, sur base d'une visite effectuée le 03/11/2022, que la situation existante de fait s'écarte du permis d'urbanisme délivré sur recours par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 26/01/2021 :**

- Considérant qu'il a été constaté que :
  - l'abri de jardin irrégulier a été démonté et un nouveau dispositif de 12m<sup>2</sup> a été installé;
  - la zone de recul a été aménagée tant au niveau de la descente de garage qu'en ce qui concerne la clôture placée dans cette même zone le long de la mitoyenneté;
  - l'auvent existant a été démolit et une pergola légère a été installée;
- Considérant qu'il a également été constaté que d'autres aménagements qui auraient dû faire l'objet d'une demande de permis et, plus particulièrement :
  - l'installation d'un grillage de 1,34m installé en zone de recul entre l'allée d'accès à l'entrée de la maison et la descente de garage;
  - le maintien des clôtures entourant le terrain, à une hauteur entre 2,31m et 2,86m;
  - la projection au sol trop importante de l'abri de jardin, et dépassant 12m<sup>2</sup> (projection de la toiture);
  - l'ajout d'une pergola à côté de l'abri de jardin et terrasse en bois;
  - l'aménagement d'une haie en toiture à la limite mitoyenne;
  - l'installation d'une structure palissée dépassant le plan incliné à 45° et de plus de 3m de hauteur;

**Considérant que la demande telle qu'introduite 16-46886-2023 se caractérisait comme suit :**

- mettre en conformité les aménagements bâtis et paysagers s'écartant de la situation existante de droit, et soumis à autorisation préalable;

**Considérant que la demande telle qu'introduite 16-46886-2023 a suscité les considérations générales suivantes :**

- les aménagements complémentaires s'inscrivent dans la démarche philosophique et esthétique poursuivie par le projet initial. Toutefois, certains actes et travaux complexifient la lecture paysagère de l'ensemble et densifient de manière inappropriée cette parcelle;

**Considérant que la demande telle qu'introduite 16-46886-2023 a suscité les considérations particulières suivantes :**

- En ce qui concerne les supports grillagés pour lierre en zone de recul :
  - Par le passé, le muret existant entre la descente de garage et l'allée d'accès à l'immeuble était aménagé avec des bacs à plantes;
  - Les bacs à plantes, anciennement cultivés par des petits sapins, ont été rehaussés par des supports grillagés, ce qui ne contrevient pas au bon aménagement des lieux dès lors que:
    - ils assurent une bonne verdurisation de la zone de recul;
    - ils remplissent une fonction de sécurité entre le passage et la descente de garage;
    - ils permettent de recréer la même verdurisation telle qu'assurée par les sapins auparavant;
    - ils se retrouvent dans de nombreuses propriétés voisines;
  - Il y a cependant lieu de constater que les aménagements plantés et la réduction de la largeur du chemin d'accès piéton en zone de recul n'a pas été respectée (pas de plantations en pleine terre), ce qui ne peut se concevoir;
- En ce qui concerne la hauteur de la clôture entourant le jardin :
  - La demanderesse de permis sollicite la régularisation de la hauteur de la clôture au-delà de cette hauteur d'1,78m. Cette demande est argumentée par les éléments suivants :
    - attitude intrusive du voisinage;
    - sécurisation de la parcelle;
  - Cette clôture, placée à 28 cm du mitoyen, constitue le seul dispositif séparant la propriété de la demanderesse avec le chemin d'accès à la propriété du 13A. Par le passé, la palissade était masquée par une haie mitoyenne majestueuse de nature à dissuader toute intrusion et intégrant ce dispositif dans les aménagements paysagers;
  - A contrario du maintien des haies existantes dans la demande de permis des voisins du 13A (n°16-40805-2012) et, suite à de nombreuses tailles drastiques et systématiques, cette haie

mitoyenne a cependant été arrachée unilatéralement par les propriétaires de la parcelle voisine;

- Le maintien de la hauteur des dispositifs de palissades, outre la clôture de la parcelle, est également justifié par la volonté de créer une certaine isolation entre la propriété de la demanderesse et celle du 13A liée à un parcellaire particulier et des vues intrusives;
- Le caractère esthétique de ce type d'aménagement a, par le passé, été remis en cause en soulignant que cela ne s'intégrerait pas dans le cadre urbain environnant. Cependant, de très nombreuses clôtures en bois ont été posées dans les environs immédiats de la propriété de la demanderesse et ce, pour la plupart, sans autorisation préalable, ce qui ne peut entériner l'argument;
- Cependant, il y a lieu de constater, en situation existante, et lorsque la haie mitoyenne était présente, que ce dispositif, aux dimensions plus basses du côté de la voirie, ne perturbait pas la lecture des séquences paysagères des zones de recul;
- Que vu les dimensions et la profondeur du chemin carrossable voisin, et vu l'usage du jardin arrière occupé notamment par la présence de l'abri de jardin, ces dimensions, plus élevées vers l'arrière demeurent à l'échelle du parcellaire et de ce jardin privatif étroit;
- Que néanmoins, ce dispositif opaque et hermétique, ne favorise pas la biodiversité pour cette parcelle située à proximité de la Forêt de Soignes, et ne permet notamment pas le passage de la petite faune au travers des jardins;
- En ce qui concerne la structure palissée en zone de cours et jardin :
  - La demande de permis porte également sur la régularisation de la structure palissée placée en zone de cours et jardin et servant de brise vue par rapport à l'immeuble 13A;
  - Cette structure est projetée le long de l'allée d'accès des riverains du 13A à 111 cm du mitoyen, avec une hauteur allant de 326 cm à 368 cm. Elle sert uniquement de support à du lierre *Helix Hedera*, non caduque et est ainsi totalement verdurisée;
  - Pareil projet n'engendre aucune atteinte sur les propriétés voisines et n'implique aucun préjudice d'ensoleillement ou autre. A défaut de replantation de l'arbre abattu dans le cadre de la transformation de l'immeuble voisin du 13A, la demanderesse opte pour ce dispositif afin de garantir son intimité;
  - Ce genre de structure palissée est usuelle dans la rue et dans le quartier, et est, de plus très ponctuelle et en accord avec le reste des aménagements paysagers;
  - Toutefois, le lierre tel que proposé ne s'inscrit pas dans une démarche paysagère et durable. La plantation d'un arbre fruitier est plus indiquée;
- En ce qui concerne l'aménagement sur l'annexe et le séjour :
  - Le PV dressé le 21 décembre 2022 décrit cet aménagement comme une « haie à la limite mitoyenne ». Il s'agit d'un aménagement de bacs à plantes décoratifs installés sur la pergola et l'annexe, à respectivement 16cm et 37cm du mitoyen, avec des bambous synthétiques placés dans des billes d'argex;
  - Cet aménagement, construction et installation fixe, outre le fait d'être soumis à permis d'urbanisme, constitue une dérogation non sollicitée à l'article 6 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen de référence;
  - Il accentue le gabarit de la toiture au regard de la préservation du caractère jumelé des maisons mitoyennes et présente une pauvreté en matière de biodiversité;
  - Cet aménagement ne peut dès lors se justifier d'autant que la dérogation au RRU n'a pas été sollicitée;
- En ce qui concerne la projection au sol de l'abri de jardin :
  - Si le procès-verbal de remise en état partiel constate que l'abri de 20m<sup>2</sup> a été remplacé par un abri de 12m<sup>2</sup>, il souligne toutefois que la projection au sol est trop importante du fait de l'extension de la toiture du côté gauche et servant de lieu de stockage pour le bois;
  - Il a été décidé de faire retirer le petit débordement de toit latéral de l'abri de jardin de 12m<sup>2</sup>;
  - La situation sera dès lors régularisée par une remise en état de l'abri afin de se mettre en conformité selon le permis octroyé par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 26 janvier 2017 n°16-42455-2015;
- En ce qui concerne la pergola en zone de cours et jardin :
  - Cet aménagement densifie le caractère bâti de la zone de jardin, déjà mise à mal par les interventions qui précèdent. De plus, la pergola est posée sur une terrasse ajourée qui ne

garantit pas la perméabilité du sol, et un appui est posé à sur le système racinaire du chêne ornamental, ce qui pourrait mettre à mal sa pérennité;

- La demande de permis d'urbanisme, telle que délivrée en recours au Gouvernement était notamment motivée par le fait que le projet garantissait une perméabilité de 50% de la zone de jardin. Les documents joints à la demande ne permettent pas de vérifier cet aspect bien que les taux soient de fait augmentés par la présence de la terrasse, d'une part, et la situation de fait laisse apparaître que le gazon posé est synthétique ce qui ne rencontre pas les objectifs de la prescription 13 du Titre I du RRU;
- Il y a dès lors lieu de supprimer la pergola, ainsi que la terrasse en fond de jardin, et restituer des aménagements paysagers de pleine terre et infiltrant en remplaçant le gazon synthétique par des sujets végétaux;

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

- Respecter les conditions du permis d'urbanisme délivré suite au recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en :
  - Restituant les aménagements plantés de la zone de recul et notamment la réduction de la largeur du chemin piéton;
  - Abaissant la hauteur des palissades périphériques à 178 cm et replantant la haie arbustive mitoyenne;
  - Restituant les aménagements paysagers, infiltrants et de pleine terre en zone de jardin en supprimant le gazon synthétique au profit de sujets végétaux et présenter le tableau de surfaces de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme signifiant que le taux de perméabilité de 50% de la zone de jardin est assuré (conformité à la l'article 13 du Titre I du RRU);
- Ajouter la partie basse des palissades afin d'assurer le passage de la petite faune;
- Supprimer l'aménagement palissé le long du chemin d'accès à la parcelle arrière;
- Supprimer l'aménagement figurant sur la toiture arrière et en mitoyenneté;
- Supprimer la pergola, ainsi que la terrasse en fond de jardin, et restituer des aménagements paysagers de pleine terre et infiltrants;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du réaménagement paysager de la parcelle peuvent être poursuivis moyennant des options plus adaptées au contexte;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager et que l'impact des aménagements tels que proposés seront réduits et limités;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les options poursuivies par le permis d'urbanisme en vigueur seront rencontrées et que les aménagements bâtis en zone de jardin ainsi qu'à proximité de la maison seront réduits :
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le taux de perméabilité de 50% de la zone de jardin sera respecté;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 30/08/2023 :**

- les aménagements de la zone de recul sont maintenus en ce compris l'aire latérale couverte de gazon synthétique et de pots de plantes en lieu et place d'une zone de pleine terre et plantée;
- la haie mitoyenne avec la parcelle n° 13A ne sera pas replantée, notamment en raison des aménagements réalisés par les voisins;
- la palissade est maintenue sur toute sa hauteur et les adaptations suivantes sont proposées :
  - faire quelques trous dans le bas de la clôture afin d'assurer le passage de la petite faune;
  - installer des jardinières décoratives avec du lierre devant une série de piliers de la clôture côté n° 13A afin de masquer celle-ci;
- la structure palissée en fond de jardin sera maintenue avec le lierre, et un arbre fruitier sera planté à sa base et ce en dérogation à la réglementation de distance légale (Les dispositions de l'article 35 du Code rural précisent que la distance des plantations situées près de la limite séparative de deux fonds est de deux mètres pour les arbres de haute tige et de 50 cm pour les autres arbres et haie vives, et cela à défaut d'usage constant et reconnu.) ;
- le débordement de la toiture de l'abri a été démonté afin de se conformer à la projection au sol de 12m<sup>2</sup>;

- la pergola limitrophe à l'abri est maintenue et peut être fermée (lamelles), tandis que la terrasse semble être supprimée au profit d'une aire engazonnée probablement synthétique ;
- la structure et les bacs de plantations artificielles en toiture le long de la limite mitoyenne avec le n° 11A seront démontés;
- les aménagements en gazon artificiel sont maintenus;
- la note explicative est étayée avec les calculs de superficies démontrant de moins de 50% de la zone de jardin est maintenue 100% perméable et de pleine terre;

**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 l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) :
  - Contrairement à ce qui est avancé, la demande ne se résume pas à la régularisation d'une hauteur de palissades, la création d'une petite pergola et d'une structure palissée;
  - La demande modifiée n'apporte aucun argument probant de sorte à pouvoir faire fléchir le Collège quant aux conditions émises le 02/05/2023, mis à part la suppression de la structure et les plantations artificielles au droit de la toiture mitoyenne. Il a été démontré que les interventions en zone de recul n'ont pas conduit à un élargissement du chemin piéton de gauche, mais bien à un aménagement planté non pérenne (gazon synthétique, plantations en pots);
  - Les notes de calcul jointes à la demande démontrent que les superficies semi-perméables sont prédominantes dans la zone de jardin. Pour rappel, « semi-perméable » se dit d'une membrane qui arrête les molécules du soluté et non celles du solvant et, par extension, dont la perméabilité est sélective. Dès lors les objectifs de la prescription du RRU ne sont pas rencontrés en ce que ces superficies ne sont pas perméables;
  - Rien ne permet, en ce qui concerne la réglementation urbanistique ou les spécificités des lieux, un changement de position quant à la continuité des demandes de permis d'urbanisme successives;
  - Les options du projet sont en majeure partie motivées par un besoin de protection des occupants contre les effractions, ce qui ne peut s'entendre vu qu'il est possible de faire l'usage de moyens de détection techniques et discrets;
  - L'ensemble des aménagements présente une artificialisation à outrance de la parcelle;
  - Il apparaît que le centre des bacs de plantations est en pleine terre mais que rien ne peut certifier qu'ils soient posés sur un sol perméable et non sur un système de fondations;
  - Une zone de jardin doit être naturelle et non pas artificielle. Les palissades étanches ne laissent pas passer la petite faune;
  - Contrairement à ce qui est développé dans la note technique, le gazon synthétique n'est pas un aménagement durable et respectueux de l'environnement :
    - Le gazon synthétique est créé à base produits pétroliers;
    - Le gazon synthétique augmente fortement en température en cas de chaleur ce qui implique également une hausse de température de la terre sous-jacente;
    - Le gazon synthétique est perméable mais le sol sous-jacent est mort, sans végétation, et il ne peut donc pas jouer son rôle d'éponge;
    - Le gazon synthétique ne permet aucune vie et n'est donc pas du tout favorable à la biodiversité;
  - Contrairement à ce qui est développé dans la note technique, un jardin favorable à la vie ne doit pas se composer obligatoirement d'un « gazon classique » tel que décrit. Une végétation spontanée, naturelle et/ou variée est ce qui est préconisé dans les zones de jardin. Et elle ne nécessite pas d'arrosage, de tonte,... est beaucoup plus efficace autant au niveau de la gestion de la chaleur que de la gestion des eaux de pluies que d'accueil de la biodiversité;
  - Les plantations telles que présentées ne sont pas variées et sont peu favorables à la biodiversité (énorme quantité de buis);
  - Contrairement à ce qui est développé dans la note technique, le jardin n'est pas évolutif tout au long de l'année vu qu'il est constitué en sa majeure partie de gazon synthétique et de buis;
  - Aucun abattage n'est prévu, mais le chêne présent sur la parcelle a subi un fort élagage de type « tête de chat » qui le déforce énormément. L'implantation d'une pergola, élément de jardin prévu pour fournir de l'ombre, sous un sujet radicalement et régulièrement taillé laisse perplexe, pourquoi ne pas avoir simplement laissé le sujet se développer et créer sa propre ombre

portée ? D'autant plus que, compte tenu de son implantation sud-est par rapport à la parcelle, il aurait pu fournir de la fraîcheur à une bonne partie du jardin en induisant très peu de nuisances pour le voisinage;

- L'aspect esthétique de la pergola à l'arrière de la maison sur les plans ne correspond pas à ce qui a été réalisé sur place;

Considérant que la demande, telle qu'introduite et modifiée, 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 17/01/2024**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-47222-2023 - Enquête n° 226/2023**

**Situation : Rue des Myosotis 21**

**Objet : transformer un garage existant en fond de parcelle en atelier d'artiste (démolition - reconstruction avec augmentation du volume)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47222-2023 introduite en date du 06/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un garage existant en fond de parcelle en atelier d'artiste (démolition - reconstruction avec augmentation du volume) sur le bien sis rue des Myosotis 21;

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

Vu que le bien se situe dans une zone de revitalisation urbaine (ZRU 2020);

**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 :

- motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'intervention portant atteinte à l'intérieur d'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 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 4 - profondeur - §1 - 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 l'atelier est reconstruit en fond de parcelle au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur du terrain;
    - non-respect de l'article 6 - toiture - § 1 - 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence en ce que la hauteur du nouveau volume accueillant l'atelier dépasse la hauteur de la toiture du bâtiment contigu (box de garage existant);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/12/2023 au 18/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

**Affectation / destination :**

- crainte quant à la possibilité de l'éventuelle transformation ultérieure de l'atelier en logement (indépendant) qui créerait un précédent (un projet de logements a été refusé il y a quelques années);
- demande de précision quant à la nature de l'utilisation des lieux à savoir un « atelier-bureau » ou un « atelier de création artistique » (usage strictement privé et exclusif par les propriétaires-demandeurs ou usage à destination d'un public ciblé tels que cours de sculpture ou de peinture, expositions, résidences d'artistes, etc..) – il s'agit de 2 concepts tout-à-fait différents;
- ne pas créer de précédent (potentielle autre demande de changement d'affectation) en ce que l'affectation de garages (trentaine de copropriétaires) doit être maintenue en garages;
- refus de création d'un logement à l'arrière (installation d'équipements en eau et en électricité, donc potentiellement, l'atelier pourrait devenir un logement);

**Volumétrie, esthétique & ensoleillement :**

- perte d'ensoleillement au niveau des jardins sis aux numéros 19 & 19A (hauteur du projet présentant 5,50 m au faite), aspect visuel déplaisant du mur prolongé de 3,21 mètres & dévalorisation du bien sis au numéro 19 par la construction de ce mur;
- demande de confirmation quant à la construction d'un muret en lieu et place de l'actuelle plaque de béton - le muret indiqué en plan n'existe pas actuellement - demande d'information complémentaire au sujet de la haie actuelle qui serait donc remplacée;
- l'examen des plans donne à penser que la nouvelle construction serait potentiellement enterrée - opposition à toute modification du relief du sol qui pourrait intervenir à l'occasion de la construction;
- les habitations des alentours (rue Edouard Michiels) perdraient leur charme;

#### Impacts en intérieur d'îlot :

- les intérieurs d'îlot sont à protéger, ils doivent améliorer les qualités végétales et favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre - les constructions d'annexes et les modifications de gabarit sont interdites, ce qui n'est pas le cas dans le cadre de ce projet;
- les fenêtres du projet donnent sur les logements sis rue des Myosotis;
- la densification du terrain serait impactée;
- des nuisances sonores et visuelles seraient engendrées (lors des visites à l'atelier);
- création d'un « précédent » par la construction de ce volume en intérieur d'îlot;

#### Accessibilité, stationnement & sécurité :

- questionnement quant à l'accès futur atelier via la porte latérale côté Ouest (via la propriété de l'ACP Garages Myosotis 21) qui semble superflue alors même qu'une porte d'accès existe actuellement sur la façade Sud (donnant directement sur la propriété des demandeurs);
- la servitude existante sur la parcelle sur laquelle se trouve le complexe de garages telle que décrite dans l'acte d'achat n'est accordée que pour donner accès à l'habitation et au garage (et non pas à des piétons);
- au vu de la demande de transformation du garage en atelier, la servitude n'aurait plus de raison de perdurer et l'ACP Garages Myosotis 21 serait en droit et devrait demander la suppression de cette servitude;
- contradiction avec la volonté générale de prévoir au minimum un garage par logement - suppression du garage existant et questionnement quant à la problématique du stationnement des véhicules qui sera reportée au niveau de la voirie déjà a priori fort encombrée;
- demande explicite de prévoir l'accès à l'atelier depuis l'entrée de l'habitation et non pas via l'entrée des garages;
- trafic piétonnier et automobile différent et plus abondant alors que la servitude de passage accordée actuellement ne concerne que l'accès à l'actuel garage;
- démultiplication du nombre de passages et de portes ouvertes ayant un impact en terme de sécurité (crainte des locataires et des propriétaires des box de garage à ce sujet);
- usage plus intensif de l'allée des garages, de la grille d'entrée télécommandée & consommation électrique plus importante;

#### Eaux de pluie / égouttage :

- demande de confirmation quant à la récupération et à l'écoulement des eaux de pluie;
- la pente d'écoulement des eaux n'est pas prévue;
- demande de confirmation quant à ce que les eaux de pluie de la toiture nord de cet atelier vont bien s'écouler via l'égout prévu et mentionné en plan;

#### Impacts du chantier :

- crainte quant à l'organisation et au déroulement du chantier de transformation, au passage des véhicules de chantier, au stockage des matériaux (sur la propriété des demandeurs ?), étant donné que les bénéficiaires de la servitude ne peuvent en aucun cas encombrer ni obstruer le passage ni l'aire de manœuvres par le stationnement de véhicules ou le dépôt d'objets ou marchandises quelconques sur ceux-ci;

#### Divers :

- hormis le courrier obligatoire (recommandé) lié à la procédure de demande de permis d'urbanisme, l'ACP Garages Myosotis 21 signale qu'aucune demande ni correspondance n'a été adressée à la copropriété par les propriétaires-demandeurs au sujet de ce projet (ni en terme de servitude ni de gestion de chantier);
- la crèche en préparation (rue Edouard Michiels) sera impactée;

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

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

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

06/10/2023 : dépôt de la demande;

27/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2023 au 18/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/01/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

17/01/2024 : nouvelle séance 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 en ordre semi-ouvert composé essentiellement de groupements de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la rue des Myosotis comprend plusieurs ensembles de maisons, aux typologies très différenciées;
- La maison unifamiliale (dont la transformation du garage en annexe en fond de parcelle fait l'objet de la demande) est une habitation 3 façades, de gabarit R+1+T implantée en recul de l'alignement;
- La parcelle est cadastrée section G, n°126X4 et comprend un box de garage en fond de parcelle;
- L'habitation a été construite en 1913, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8550-1913;
- Plusieurs permis d'urbanisme ont ensuite octroyé diverses transformations dont le dernier en date (référence n° 16-37548-2006) qui concernait l'extension de la maison unifamiliale;
- L'accès piéton au garage peut actuellement également se faire via la parcelle du propriétaire-demandeur;
- Le jardin est largement végétalisé et majoritairement en pleine terre;
- Un permis d'urbanisme a été délivré en juillet 2022 et concernait l'abattage d'arbres;



- Un ensemble de garages a été érigé sur la parcelle section G n°126Y4 (sise à l'arrière de la parcelle concernée par l'objet de la demande) sur base du permis d'urbanisme n° 16-25566-1968 délivré le 20 novembre 1968;
- Les boxes de garages situés en intérieur d'îlot sont accessibles via un chemin latéral (faisant également partie de la parcelle section G n°126Y4) longeant par la gauche le terrain faisant l'objet de la demande (section G n°126X4);
- Les garages ont fait l'objet d'une demande de renouvellement d'exploitation au moyen d'un permis d'environnement délivré en 2006;

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

- Transformer et modifier la destination d'un garage existant en fond de parcelle en atelier d'artiste avec démolition - reconstruction et augmentation du volume;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation (hors objet de la demande) conserve un programme de maison unifamiliale et n'est pas impactée par la transformation du garage situé en fond de parcelle en atelier d'artiste;
  - la demande porte sur la transformation du garage (démolition-reconstruction avec augmentation du volume) et son changement de destination en atelier de création artistique;
  - le projet se décompose en deux niveaux. Le niveau du rez-de-jardin accueille un sas d'entrée, un WC, un atelier de peinture et un espace de stockage fermé. L'espace du rez-de-jardin est largement ouvert au Sud et à l'Ouest afin de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle et du rapport au jardin pour la pratique artistique et créative. Le second atelier, plus petit et dédié à la sculpture, est installé en mezzanine sous la pente de toiture et se développe sur la moitié de la surface afin de laisser place à une double hauteur pour l'atelier inférieur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - situé en fond de parcelle, le projet fait face à l'habitation des propriétaires et maîtres d'ouvrage;
  - l'agrandissement de la superficie au sol ( $\pm 20 \text{ m}^2$  vers  $\pm 38 \text{ m}^2$ ) et la rehausse de la toiture (toiture plate vers toiture à versants) augmente sensiblement le volume bâti ( $\pm 40 \text{ m}^3$  vers  $\pm 164 \text{ m}^3$ );
- en matière de conception et d'esthétique :
  - la conception est prévue de manière à tirer le meilleur parti du rayonnement solaire de par son ouverture au Sud. Le volume est protégé des surchauffes estivales par un large débord de toiture et des stores extérieurs sur sa façade Ouest;
  - les matériaux envisagés pour la construction et l'isolation du projet sont majoritairement biosourcés. La structure est prévue en ossature bois, l'isolation en fibre de bois et le revêtement extérieur en bardage bois y compris la toiture à versants;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est actuellement largement végétalisé et majoritairement en pleine terre. Il est maintenu en l'état (hormis pour l'extension dont l'emprise de la surface au sol est augmentée de  $18 \text{ m}^2$ );
  - un permis d'urbanisme a été délivré en juillet 2022 et autorisait l'abattage d'arbres à condition de replanter au minimum 6 arbres à haute-tige d'essence indigène de minimum 10/12 cm de circonférence à la plantation. Ces replantations devaient être mises en œuvre dans les 10 mois suivant l'abattage;
  - la description de l'aménagement des abords directs du futur atelier est lacunaire (muret, haie, clôture,...);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage permettant de stationner un véhicule est supprimé;
  - l'accès piéton au futur atelier est prévu sur sa façade Ouest via la servitude donnant accès aux box de garage en intérieur d'îlot et non plus via la parcelle du propriétaire-demandeur (comme c'était possible dans la configuration actuelle);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les dispositifs existants sont maintenus et le projet propose une augmentation de la superficie imperméable de moins de  $30 \text{ m}^2$  (à savoir  $18 \text{ m}^2$ ) ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - des différences ont été constatées (entre la situation existante de fait et de droit) au niveau de l'habitation principale (hors objet de la demande) et n'ont pas été validées préalablement par un permis d'urbanisme, le présent avis porte donc exclusivement sur le projet relatif à l'atelier d'artiste sis en fond de parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - les travaux prévus sont assez éloignés des bâtiments à front de rue situés à proximité (à  $\pm 19$  mètres de la façade arrière du n°19A et à  $\pm 23$  mètres de la façade arrière du n°19);
  - la parcelle conserve un taux d'imperméabilisation raisonnable (0,37 au lieu de 0,35) et le projet maintient donc une importante superficie perméable;
  - la reconstruction s'adosse à un bâti existant à l'arrière (boxes de garage) mais développe un important pignon latéral en mitoyenneté ce qui augmente l'impact de l'intervention en intérieur d'îlot;
  - l'affectation de la nouvelle construction est liée au logement principal ce qui permet au projet de rencontrer les objectifs de ladite prescription;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - étant donné la localisation du projet en fond de parcelle, la préexistence du garage actuel et tenant compte de l'orientation, la perte d'ensoleillement (uniquement à partir de midi) dans le fond du jardin (situé au n°19) pourrait sembler acceptable;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - étant donné qu'un garage existe déjà en fond de parcelle, la dérogation à la profondeur n'est pas accentuée;

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

- en matière d'accessibilité :
  - étant donné que la fonction de garage est remplacée par une autre fonction (atelier d'artiste), l'accès carrossable (et piéton) via la servitude (sur la parcelle sur laquelle se trouve le complexe de garages) ne semble plus opportun et ce à partir de la grille (télécommandée) donnant accès à la zone en intérieur d'îlot accueillant les boxes de garage et les aires de manœuvre;
  - l'accès piéton donnant accès à l'atelier devrait être géré uniquement sur la parcelle du propriétaire-demandeur (cadastrée section G, n°126X4), d'autant plus que le futur atelier (box de garage actuel) est situé sur cette même parcelle et non sur la parcelle regroupant l'ensemble des boxes de garage en intérieur d'îlot (cadastrée section G, n°126Y4);
- en matière de programme :
  - l'impact en intérieur d'îlot est assez limité, étant donné le caractère à usage exclusivement privé de l'atelier et accessoire au logement (ce qui a été confirmé par écrit en séance par les propriétaires-demandeurs) et la préexistence du garage en fond de parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les informations quant à la mise en œuvre du permis d'urbanisme (SV-49-2022) pour l'abattage d'arbres et les replantations exigées ne sont pas parvenues à l'administration alors que les photos transmises semblent attester de la réalisation de certains abattages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit projeté ( $\pm 40$  m<sup>3</sup> vers  $\pm 164$  m<sup>3</sup>) est quadruplé et la nouvelle volumétrie présentée ne s'apparente pas - de par ses dimensions et malgré la forme de la toiture à versants - à un langage de type « chalet de jardin » mais lui confère une identité propre;

**Avis FAVORABLE majoritaire conditionnel de la Commune d'Uccle :**

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

- revoir et réduire sensiblement le gabarit - tant en hauteur qu'en emprise au sol - en prévoyant un retrait latéral vers le mitoyen de droite (de minimum 60 cm) et y planter une haie;
- modifier la position de la porte d'entrée - l'accès devant se faire via la parcelle du propriétaire-demandeur;
- préciser la destination du futur atelier (à usage privé exclusivement et accessoire au logement) et s'y conformer;
- préciser la nature du muret / de la haie en situation existante et projetée des abords directs du futur atelier;
- préciser (déblais – remblais) et limiter au strict minimum la modification du relief du terrain;
- préciser / confirmer le système d'égouttage, de récupération des eaux de pluie, les pentes prévues et le mode de rejet;

- fournir un plan paysager détaillé en vue de répondre aux conditions du permis d'urbanisme (SV-49-2022) pour l'abattage d'arbres et les replantations exigées;

**Avis DÉFAVORABLE minoritaire** d'Urban-DU et d'Urban-DPC, motivé comme suit :

*Considérant que le projet est situé en intérieur d'îlot;*

*Considérant que le projet consiste en la démolition d'un box de garage de plain-pied et à toiture plate, et en la reconstruction d'un atelier d'artiste doublant son emprise au sol et présentant un étage avec toiture à versants;*

*Considérant que le projet augmente significativement le volume existant pour y insérer une fonction non essentielle à la parcelle;*

*Considérant que, lors d'une démolition/reconstruction, il est nécessaire de réduire son impact en intérieur d'îlot et pas de l'augmenter;*

*Considérant que les objectifs de dédensification et de désimperméabilisation des intérieurs d'îlots rejoignent les préoccupations environnementales liées à l'infiltration des eaux de pluie en ville;*

*Considérant que ces préoccupations sont aujourd'hui essentielles et font partie des priorités régionales;*

*Considérant que le projet n'améliore pas le taux de pleine terre au sein de la parcelle mais le réduit;*

*Considérant que des abattages d'arbres ont été réalisés (suivant permis) et que la parcelle est maintenant nue alors qu'elle était fortement arborée du côté du garage;*

*Considérant que cette situation n'est pas de nature à améliorer les qualités environnementales au sein de la parcelle;*

*Considérant qu'une replantation d'arbres serait souhaitable sur cette parcelle;*

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**Avis partagé** défavorable Urban-DU et Urban-DPC / favorable conditionnel Commune d'Uccle ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 17/01/2024**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-47183-2023 - Enquête n° 197/23 - Article 177**

**Situation : Chaussée de Neerstalle 326-458**

**Objet : Réaménager un tronçon de 550 mètres de la chaussée de Neerstalle. Renouveler des voies usées entre les numéros 366 et 442 de la chaussée de Neerstalle, améliorer la vitesse commerciale des transports en commun (projet Avanti) par la création d'une voie en site propre, mettre aux normes les arrêts "Carrefour Stalle" et "Merlo" et requalifier l'espace public**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47183-2023 introduite en date du 20/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager un tronçon de 550 mètres de la chaussée de Neerstalle. Renouveler des voies usées entre les numéros 366 et 442 de la chaussée de Neerstalle, améliorer la vitesse commerciale des transports en commun (projet Avanti) par la création d'une voie en site propre, mettre aux normes les arrêts « Carrefour Stalle » et « Merlo » et requalifier l'espace public sis chaussée de Neerstalle 326-458;

Vu que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone de sports ou de loisirs en plein air du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu que le projet se situe le long d'une ligne de transport en commun de haute capacité existante et est traversé par un itinéraire cyclable régional (ICR) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018;

Vu que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal d'Uccle et également en partie sur le territoire communal de Forest;

Vu que le projet est située en voirie régionale;

Vu que la Chaussée de Neerstalle est reprise dans le Plan Régional de Mobilité « Goodmove » comme rue « piéton confort », « piéton quartier », « vélo confort », « transport public confort », « auto quartier » et « poids lourd confort »;

Vu que le projet est compris dans une zone d'aléa d'inondations à risque faible et moyen selon la carte « Inondation aléa et risque » de Bruxelles Environnement;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 25/05/2022 (réf. : 07/PFD/1782129) concernant le réaménagement de la chaussée de Neerstalle entre la rue André Baillon et la chaussée de Ruisbroek (carrefours non compris);

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 28/06/2022 (réf. : 07/PFD/1763047) concernant le réaménagement et l'extension du parking de transit 'Stalle' situé entre la rue de Stalle, la rue de l'Etoile et le terminus du Tram 4;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

motifs inhérents au CoBAT :

application de l'article 175/20 du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence

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

- o demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 19);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 05/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que 17 réclamations ont été introduites ainsi qu'une pétition de 166 signatures et que les réclamations portent sur les aspects suivants :

#### **Général**

- *S'oppose de manière général au projet;*
- *Sollicite la révision du projet;*
- *Déplore que le projet impactera négativement les habitants des quartiers Forestois ainsi que ceux de la Région Flamande;*
- *Sollicite des alternatives au projet afin d'éviter d'impacter le voisinage du projet;*
- *Demande de tenir compte des différents projets à venir bordant le périmètre (P+R, stade national de hockey, construction d'immeubles de logements ainsi que le stade l'Union Saint-Gilloise);*
- *Se questionne sur la véracité des données de comptage fournies dans le rapport d'incidences, qui serait sous-estimé;*
- *Déclare que des informations soient manquantes dans le rapport d'incidences;*
- *Déclare que le rapport d'incidences comportent des erreurs de dessins ou des données erronées ou faussées;*
- *Sollicite une étude d'incidences à plus grande échelle comprenant des données mises à jour, afin d'identifier correctement les répercussions des nouvelles mesures de circulation et les reports de trafic engendrés;*
- *Déclare que le projet impactera négativement les entreprises et craint qu'il engendre leur délocalisation;*
- *Déplore la relation entre le demandeur et l'auteur du rapport d'incidences;*
- *Déplore que le rapport d'incidences n'a pas été réalisé par une société indépendante du demandeur;*
- *Déclare que le projet aura pour conséquence l'augmentation de diverses formes de nuisances (olfactives, sonores, agressivité, mobilité des résidents ...);*
- *Déclare que l'ensemble des projets ayant eu cours ces dernières années ont générés beaucoup de déviations et donc du trafic de transit dans les voiries résidentielles et qu'aucun changement n'a pu être observé;*
- *S'enthousiasme concernant le projet de réaménagement de la chaussée de Neerstalle aujourd'hui en mauvais état;*
- *Sollicite une réflexion et une étude sur la rénovation de la rue de l'Etoile;*
- *Informe du contexte économique-social des quartiers avoisinants le projet;*
- *Déclare que le présent projet aura un impact économique sur la vie des habitants;*
- *Mentionne que certains lieux du quartier seront moins fréquentés par les habitants;*
- *Déclare que le projet est contraire au PRM (Goodmove);*

#### **Environnement**

- *Déclare que les nouvelles mesures de circulation engendreront plus de nuisances pour l'environnement (pollution, bruit,...);*
- *Déclare que le projet est une amélioration pour la réduction des vibrations et du bruit;*
- *Sollicite le maintien des Carpinus, vu leur grande taille et leur nécessité pour absorber les eaux du sol;*
- *Demande à ce que la propreté urbaine soit priorisé dans le projet;*
- *Déclare que le tram est une nuisance acoustique et vibratoire dont les habitants souhaitent se passer;*
- *Sollicite la mise en place et l'entretien le long du périmètre du projet (vidage de poubelle, balayement, ...);*
- *Déclare que la cabine électrique situé en voirie accumule beaucoup de déchets clandestins;*
- *Sollicite la mise en place de poubelles de tri;*

#### **Mobilité**

- *Mentionne que le projet est contraire au grand principe de Goodmove en ce qu'il porte atteinte aux habitants en n'assurant pas l'accès à leur habitation;*
- *Sollicite le respect du principe STOP, qui n'est pas appliqué sur l'ensemble du projet;*
- *Se questionne sur l'approbation du CLM par Uccle et Forest et la coordination entre ceux-ci et des éventuelles modifications;*
- *Déplore que Drogenbos soit mis devant le fait accompli des nouvelles mesures de circulation entreprises;*
- *Déplore que le projet impactera la région flamande ainsi que les quartiers forestois et ucclois en augmentant la présence du trafic motorisé;*
- *Déplore que le projet induira du trafic de transit vers la commune de Drogenbos;*
- *Déplore que le projet n'améliore pas la vitesse commerciale du tram et qu'une voirie parallèle pourrait permettre l'accueil du flux;*
- *Déplore que celui-ci reporte le trafic automobile vers le trafic de transport en commun;*
- *Déplore que la gain de temps pour les transports en commun n'est que de 3,20 minutes;*
- *Déplore que le projet engendre un détour de 2km pour les habitants du quartier afin de se rendre à une grande surface du quartier;*
- *Déplore que le projet n'aménage pas de pistes cyclables et de site propre;*
- *Déclare que le projet est une amélioration pour l'accessibilité des arrêts de trams;*
- *Déclare que le projet améliore l'aménagement des trottoirs et de facto l'accessibilité des piétons et PMR;*
- *Déplore l'aménagement des carrefours, et en particulier pour les piétons;*
- *Sollicite la mise en place de feux de signalisation routière;*
- *Craint que les nouvelles mesures de circulation engendre du trafic de transit dans les quartiers résidentiels attenants au périmètre du projet;*
- *Craint que le projet engendre un important trafic de transit des automobilistes qui souhaitent rejoindre le Ring;*
- *Demande l'étude et propose un nouvel itinéraire de la ligne du tram 82 et terminus 4 afin d'offrir des pistes cyclables et le maintien du site propre tram et limite la réduction du parking;*
- *Mentionne que le quartier est déjà soumis à des congestions;*
- *Propose un nouveau plan de circulation afin que les habitants du quartier puissent éviter les congestions;*
- *Propose la mise en place d'un système de repérage de plaques d'immatriculation, ou circulation locale;*
- *Se questionne sur les données sous-estimés et sur le réel report que sera engendré par le projet;*
- *Se questionne sur le Plan d'action du Plan Local de Mobilité 2023 et sur les répercussions qu'il aura sur la mobilité et les quartiers résidentiels;*

- Déploire que certaines données de comptage soient absentes concernant des flux de certaines voiries (adjacentes et touchées par le report de trafic);
- Déclare que la circulation a augmenté ces dernières années et que le projet ne prend pas en compte ces données;
- Déploire que le report de trafic vers la rue de Stalle ne soit pas pris en considération et craint notamment des futures congestions dans le quartier;
- Déploire le manque d'une vision globale du rapport d'incidences au regard des décisions de mobilité prises par la commune de Forest;
- Craint pour l'accessibilité des véhicules d'urgence et des poids lourd (SIAMU, ambulance, ..) au regard de la mise en place des nouveaux aménagements;
- Déploire que le projet ne respecte pas Goodmoove en ce que les poids lourds ne sont pas pris en compte dans le projet au regard de la largeur de la voirie, des axes de giration et de leurs flux;
- Déclare que le projet n'améliore pas la situation des cyclistes et que les voiries adjacentes ne disposent pas d'aménagement prévu pour eux;
- Déclare que le projet ignore les piétons, surtout à la hauteur des écoles;
- Demande à ce que les trams soient remplacés par les bus pour limiter les formes de nuisances que vivent les habitants;
- Déclare que le projet augmentera le nombre de voiture dans le périmètre en heure de pointe;
- Déclare que le sens unique cyclable est cohérent;
- Sollicite la réintroduction d'un arrêt de bus au début de la chaussée de Ruisbroeck afin d'améliorer l'accessibilité au commerce;
- Se questionne sur le futur de l'accessibilité des écoles;
- Déclare que les habitants ressentent un sentiment d'exclusion de la commune suite au nouveau régime de circulation;
- Se réjouit des nouveaux aménagements cyclables proposés;
- Déclare que le projet n'est pas conforme pour les piétons et que l'espace piéton est considéré comme « espace résiduel »;
- Déclare que le cheminement des piétons est mal étudié et que les piétons ne disposeront pas d'aménagements confortables et sécurisés, surtout à certains des endroits du projet clairement identifiés;
- Reprend plusieurs parties du projet démontrant que le cheminement piéton est réduit et/ou peu confortable par rapport à l'implantation des zones de stationnement, du mobilier urbain, des arceaux vélos ou des zones perméables;
- Démontre que le cheminement piéton est, par endroit, plus compliqué que dans la situation existante et que les carrefours n'ont pas été étudiés pour faciliter les traversées piétonnes destinées aux zones scolaires;
- Déclare qu'aucun stationnement pour vélos cargo n'est prévu;
- Déploire que le projet intègre une bande dédiée au stationnement, aux noues ou à la zone d'espace vert au détriment des piétons;
- Sollicite que le projet intègre des trottoirs de 2 mètres au minimum;
- Sollicite la suppression des emplacements de stationnement et le déplacement du mobilier urbain au profit des piétons;
- Craint que l'aménagement mixte prévu sur le carrefour Zwaartebeek/Baron Guillaume Van Hamme/Neerstalle induise des conflits entre les piétons et cyclistes et qu'il y a lieu d'intégrer une piste cyclable;

#### **Autres**

- Sollicite une cohérence dans le choix du mobilier urbain et une révision de celui-ci;
- Déploire l'absence de banc dans le périmètre de projet;

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

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

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

20/07/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

31/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/09/2023: réception des compléments;

11/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o Bruxelles-Mobilité;

06/11/2023 au 05/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

17/01/2024 : nouvelle séance 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 :

- o l'avis du Service Voirie - Mobilité sollicité en date du 30/10/2023 et émis le 12/01/2024 :

#### **Quant au contexte :**

Dans le contexte de la demande de permis d'urbanisme (chapitre 2.1. de la note explicative) il est question d'un "renouvellement à l'identique des voies sur la rue de l'Etoile entre la rue de Stalle et la rue Joseph Rodts qui est prévu courant 2024-2025", alors que le Collège Echevinal d'Uccle est favorable à l'aménagement d'un site propre partiel et demeure demandeur de voir la rue de l'Etoile réaménagée de manière plus qualitative qu'un simple remplacement des voies.

#### **Quant aux plans :**

La distinction entre les trois types de bordures (saillante, enterrée, chanfreinée) est difficile à faire sur les plans; une indication écrite eût été utile à l'endroit où seront posées des bordures des deux derniers types.

La bordure délimitant le site propre comporte des éléments non précisés dans la légende.

Le dessin des propriétés privées bordant la chaussée de Neerstalle (bâtiments, parkings, zones de recul...) sous forme de traits gris très légers est difficilement lisible. Les bâtiments auraient dû être hachurés (p. ex. bâtiments 447 à 451 non dessinés) et les flèches d'accès carrossables privés plus grandes.

La légende nécessite des précisions :

- Les symboles relatifs aux marquages sur asphalté et marquage coloré rouge sont manquants. Il est donc impossible de déterminer où l'asphalté sera coloré sur les plans.
- Les différences entre les trois types de bordures sont trop subtiles pour parvenir à les distinguer correctement l'une de l'autre, ce qui rend la lisibilité du plan compliquée aux abords des traversées de site propre.
- Selon les indications du cahier de profils, la bordure séparant le site propre de la chaussée pour automobiles sera du type enterré sur toute sa longueur. Cette bordure comporte des segments teintés de gris au droit des carrefours avec traversée de véhicules, mais la légende omet de préciser de quoi il s'agit. S'agirait-il de marquages?

#### **Quant aux matériaux :**

- Le site propre sera différencié de la chaussée automobile par l'utilisation d'hydrocarboné de teinte kaki RAL7008, ce qui est effectivement bien nécessaire vu que tous deux seront de plain-pied. Cela sera-t-il suffisant en cas de chaussée humide, et cette différence de couleur se maintiendra-t-elle dans le temps ? Se posera aussi la question des réparations après travaux d'impétrants, probablement peu nombreux au début mais inévitables au fur et à mesure que l'aménagement prendra de l'âge. Les intervenants pourront-ils aisément se procurer de l'asphalté coloré à l'identique pour les ragréages ?
- Deux types de pavage seront utilisés en trottoirs, dans les deux cas de format 20x20, mais de type ordinaire en majorité et de type drainant à plus de deux mètres de l'alignement, séparés par une bordure enterrée
- Il semble y avoir une contradiction au sujet du revêtement des zones de stationnement. En effet, tant la légende que la note explicative, en page 30, indiquent un revêtement des zones de stationnement en klinkers 22x11x8 cm perméables, dont la teinte n'est pas renseignée, alors que les profils en travers n° 11 et 13 renseignent un revêtement des zones de stationnement par des pavés en porphyre drainants de format 16x9x14 cm.
- La note explicative précise pourtant en page 29 que les entrées de garages seront réalisées en pavés ordinaires dont la fondation est plus résistante que celle des pavés drainants, mais on constate pourtant que plusieurs accès carrossables utilisés intensivement et pour certains par des camions (clos Jean d'Osta, 6 accès aux deux sites de Sicli du n° 418 et des numéros 419 à 425, 2 parkings dont un communal et un privé entre les n° 471 et 451, 2 accès Uccle Sport) nécessitent de traverser la bande perméable, donc moins solide.
- De manière générale, il y a beaucoup d'erreurs et d'imprécisions au sujet des bordures, notamment des différences entre le format des bordures renseigné dans la note explicative et ce qui est dessiné sur le plan.
- Pourquoi les bordures de contrebutage sont-elles si larges le long des trottoirs ?
- N'y a-t-il pas de filet d'eau le long des quais d'embarquement ?

#### **Quant au stationnement automobile :**

Il est constaté que les emplacements proposés sont d'une longueur de 5 mètres; considérant le fait que la majorité des voitures particulières fait partie des segments C (compactes) et D (familiales) dont la taille varie donc de 4,20m à 4,90m, une longueur de 5m laisse une marge de manœuvre trop faible. Il est demandé d'augmenter la longueur des emplacements à 5,50m là où c'est possible.

Le projet prévoit la suppression de presque un tiers de l'offre de stationnement pour automobiles existant, alors que l'arrivée d'un stade de Hockey sur le site d'Uccle Sport et d'un stade de football sur le site forestois du Bempt risquent d'engendrer une augmentation de la demande de stationnement malgré les alternatives qui pourraient être proposées aux spectateurs. Il semble pourtant possible de préserver, par de petites adaptations, quelques places de stationnement par rapport au projet, par exemple (de manière non exhaustive) :

- En abandonnant l'implantation de bulles à verre, même enterrées, si proches des habitations de la rue Zwartebeek (voir plus bas) et les 8 arceaux à vélos qui les jouxtent; Cela permettrait d'y conserver 3 emplacements de stationnement.
- En repositionnant certains arbres sans affecter les zones d'infiltration, pour allonger les zones de stationnement (p. ex. l'aulne devant le petit parc communal au bas de la rue Baron Guillaume Van Hamme ou l'orme situé devant le n° 489 de la chaussée de Neerstalle).
- En révisant des accès carrossables peut-être inutilement larges (p. ex. à gauche du n° 432 ou devant le n° 447).

#### **Quant aux emplacements pour personnes handicapées :**

- Il est constaté que les 3 emplacements pour handicapés du début de la chaussée de Neerstalle sont purement et simplement déplacés à l'entrée de la rue des Polders au détriment du stationnement ordinaire dans cette rue. Il est suggéré de conserver au moins un emplacement dans la chaussée de Neerstalle, d'autant plus qu'une demande d'emplacement PH a été introduite par l'association sise au n° 495.

#### **Quant aux traversées piétonnes**

- Il est demandé d'encadrer les traversées piétonnes de bandes rouges.
- Il convient de vérifier la disposition des dalles podotactiles, car certaines ne sont pas conformes au Cahier de l'Accessibilité Piétonne.

#### **Quant aux arceaux vélos et dropzones**

- Les arceaux à vélos devraient être replacés de manière plus judicieuse, notamment pour garantir une largeur suffisante pour le passage des piétons (notamment devant le parc en face du n° 348 et dans la rue Zwartebeek).
- Il est suggéré de placer des arceaux à vélos parallèlement à la bordure pour pouvoir y attacher des vélos-cargos.

#### **Quant au trafic automobile**

- Il est demandé de compléter le chapitre de la note explicative consacré à l'analyse du trafic automobile actuel (schéma des comptages du 5 au 11/12 à la page 22 de la note explicative) : il conviendrait de renseigner les codes couleurs et de fournir les chiffres pour toutes les flèches.
- Il est craint que le site propre interdit à la circulation automobile soit quand même emprunté par des automobilistes, soit par erreur parce qu'il ne serait pas suffisamment distinguable, notamment par conditions de visibilité réduites (pluie, neige, nuit), soit intentionnellement par des conducteurs indéclicats, notamment à proximité des carrefours. Afin de dissuader ce

dernier comportement, il s'indique d'envisager un dispositif qui soit suffisamment dissuasif (par exemple en plaçant des caméras) et une signalisation ad hoc.

- Il s'indique de profiter de la diminution du trafic croisant la rue de Stalle pour fluidifier le trafic de celle-ci, et par corollaire soulager les quartiers adjacents, en allongeant la phase verte des feux de signalisation à son profit au carrefour Stalle-Neerstalle-Etoile.

#### **Quant à la gestion des eaux**

- Le plan présente de nombreuses lignes groupées par trois à intervalles réguliers en travers des voies, mais la légende ne renseigne pas d'avales de voies. Ces lignes seraient-elles des avaloirs?
- Une étude d'implantation des avaloirs a-t-elle été menée ?

#### **Quant à l'éclairage**

- Il est demandé de rajouter un éclairage devant le n° 481.
- Il est demandé de vérifier le dessin des luminaires fixés sur les poteaux porte-caténaires, car ils présentent deux armatures, l'une des deux éclairant le trottoir, ce qui semble inutile.

#### **Quant au mobilier urbain**

Le choix des corbeilles de rue est regretté car il s'agit d'un modèle d'ancienne génération qui, s'il est utilisé d'ordinaire sur les voiries régionales, tranchera cependant avec le mobilier d'aspect nettement plus moderne choisi par ailleurs (arceaux vélos, barrières de tram, éclairage). Il est demandé de proposer un modèle de corbeille plus moderne (avec cendrier incorporé) coordonné avec le reste du mobilier sélectionné.

#### **ANALYSE PAR TRONÇONS**

##### **Tronçon 1 : Chaussée de Ruisbroek - Rue du Merlo**

###### **Carrefour avec la chaussée de Ruisbroek**

- Il s'indique de placer un signal D1e à l'extrémité de la chaussée de Ruisbroek pour indiquer aux automobilistes l'obligation de tourner à gauche.
- Les dalles podotactiles de la traversée de la chaussée de Ruisbroek depuis le sud vers l'îlot ne sont pas placées de manière conforme.
- Zone de livraison devant le n° 417 : celle-ci dépasse de 40 cm sur le pavage du trottoir, la bordure de séparation avec la zone de stationnement devant y être enterrée. Ne serait-il pas plus esthétique d'élargir la zone de pavage drainant pour la faire correspondre aux 2,60 m de la zone de livraison ?

###### **Accès par trottoir traversant au clos Jean d'Osta :**

- L'accès au clos Jean d'Osta est dessiné sous la forme d'un trottoir traversant composé de deux parties, l'une en pavés en béton ordinaires, l'autre étant pourvue de pavés en béton drainant. La note explicative précise pourtant en page 29 que les entrées de garages seront réalisées en pavés ordinaires dont la fondation est plus résistante. Or il s'agit ici d'un accès à un clos d'une vingtaine de maisons, qui subira donc encore plus de contraintes qu'une simple entrée de garage. Il est donc suggéré de revêtir la totalité du trottoir traversant de pavés ordinaires posés sur fondation en béton maigre, plus résistante encore que le sable stabilisé.
- Ce trottoir traversant est équipé de dalles podotactiles, mais celles situées sur la rive nord de l'accès au clos ne sont pas conformes : ligne guide de longueur inférieure à 1,20 m (Cahier de l'accessibilité piétonne) et ne menant pas à une ligne guide naturelle.

###### **Abords de la future bibliothèque**

Le service de la Rénovation Urbaine demande de déminéraliser quelque peu le trottoir aux abords du futur accès à la future bibliothèque, c'est-à-dire entre les deux abris de transports en commun.

###### **Accès aux Ets. SICLI (n° 419)**

Alors que la note explicative précise en page 29 que les accès carrossables seront réalisés en dalles ordinaires sur fondation en stabilisé, il est constaté que les six accès aux deux sites de SICLI se feront en traversant la bande de pavage perméable, renseignée comme moins résistante dans la note explicative. Or ces accès sont utilisés assez intensivement par des véhicules plus lourds qu'une simple voiture, tels que des camionnettes et des camions. Il s'indique donc de remplacer la partie perméable par des klinkers ordinaires au droit de ces accès.

##### **Tronçon 2 : Rue du Merlo – Rue Zwartebeek**

###### **Trois accès aux Ets. SICLI du côté pair (n° 418 à 420)**

- Idem remarque émise pour l'accès à l'implantation Sicli du n° 419.
- L'entrée de garage du n° 447 doit être indiquée sur le plan.

##### **Tronçon 3 : Rue Zwartebeek – Rue de Stalle**

###### **Carrefour Zwartebeek – Neerstalle – Baron Guillaume Van Hamme et traversée de l'ICR**

- Il est demandé de réétudier l'intégration de l'ICR 8 dans l'angle sud-ouest du carrefour avec la rue Zwartebeek. Afin d'éviter le risque de conflits avec les piétons, la piste cyclable partagée de type D10 proposée gagnerait à être remplacée par une piste cyclable séparée de type F99b pourvue d'un revêtement clairement différencié qui attire l'attention des piétons sur la présence potentielle de cyclistes; la ligne guide qui la traverse devrait alors être raccourcie. Toujours dans le but d'éviter les conflits, la traversée piétonne pourrait être rétrécie de 5,5m à 3m et translatée vers le nord à la place de la zone de livraison prévue devant le n° 440A, elle-même transposée devant les numéros 438B et 438C, dont les emplacements de stationnement seraient récupérés par la suppression des bulles à verre et arceaux vélos dans la rue Zwartebeek.
- Il est demandé de clarifier la nature des lignes noires tracées sur la bordure enterrée de séparation chaussée – site propre.
- Chaussée de Neerstalle : rajouter un signal B15f avant le carrefour Van Hamme.
- Van Hamme : signal D1f inutile.

###### **Rue Zwartebeek**

- Signal F45 erroné (il n'y a pas d'artère secondaire s'embranchant sur cette rue);
- L'emplacement des bulles à verre, même enterrées, devant des habitations n'est pas judicieux, d'autant plus s'il est question d'y adjoindre un container à vêtements et un autre pour les huiles usagées. Il est demandé d'abandonner le projet d'enterrer ces containers à verre à moins de deux mètres des habitations sises aux numéros 8 et 10 de la rue Zwartebeek, et de



proposer des solutions alternatives à déterminer de commun accord avec la commune. Une solution pourrait être de les placer dans le bas de la rue du Merlo, du côté pair, où elles seraient plus éloignées des logements.

#### Carrefour Stalle

- Un signal B1 « céder le passage » doit être placé à la sortie de la rue des Polders.
- Traversée piétonne rue de Stalle : ajouter les dalles podotactiles au droit du n° 189 Stalle;
- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date 30/10/2023 du et émis le 11/12/2023 :  
« Considérant que le projet, situé dans une régulièrement inondée et sujette aux îlots de chaleur, prévoit des plantations variées, des jardins de pluies,...

Avis favorable à condition :

- D'orienter la pente du trottoir vers les espaces verts communaux sur une longueur d'environ 40 mètres linéaires entre le 395 et le 417 de la chaussée de Neerstalle à un emplacement à déterminer d'un commun accord avec la Commune afin de permettre la mise en valeur de ces eaux dans l'espace vert communal qui va être prochainement réaménagé pour y créer un îlot de fraîcheur avec une plaine de jeux;
- D'agrémenter les zones de plantations de strates arbustives variées indigènes et vivaces;
- De modifier la variété de « Celtis » choisie et de prendre à la place la variété « australis »;
- De se synchroniser avec la Commune et son sous-traitant Vivaqua, afin de permettre la pose de la continuité de la conduite destinée au ruisseau Ukkelbeek à travers le carrefour formé par la rue Baron Van Hamme, la rue Zwartebeek et la chaussée. Cette conduite, déjà posée sous la rue Baron Van Hamme par les soins de la Commune en concertation avec Bruxelles Environnement, se termine actuellement à titre temporaire sous le passage pour piéton en bordure de la chaussée où elle est rejetée à l'égout en attendant l'opportunité liée au réaménagement de la chaussée. Cette conduite doit être aménagée par Vivaqua pour le compte de la Commune d'Uccle en traversant une section du collecteur d'égout de la chaussée, afin de rejoindre la rue Zwartebeek. Ces travaux devront impérativement être effectués en tranchée ouverte lors de la phase de dépose des anciens rails et de pose des nouveaux rails de la STIB. La commune a déjà effectué les fouilles de reconnaissance des impétrants de part et d'autre de la chaussée. La Commune se chargera ensuite de poursuivre l'aménagement de cette conduite jusqu'aux ouvrages de Gestion Intégrale des eaux Pluviales (GIEP) gérés par Bruxelles Environnement le long de la promenade verte au bout de la rue Zwartebeek; »;

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

- o l'avis de Bruxelles Mobilité sollicité en date du 11/09/2023 et émis le 26/10/2023;
- o l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 11/09/2023 et émis le 20/10/2023;
- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 11/09/2023 et émis le 21/09/2023;

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

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

- o Considérant que le tronçon du périmètre du projet de la chaussée de Neerstalle est actuellement à double sens de circulation; qu'elle comporte des voies de tram tout le long de sa chaussée carrossable; que des logos vélos sont marqués entre les rails de tram (principe de la « piste cyclable suggérée »);
- o Considérant que les matériaux des trottoirs sont très hétéroclites et dans un état dégradé; qu'on retrouve des dalles de béton 30x30cm ou 20x20cm et de ton gris ou rouge ou encore des klinkers en béton; que les zones d'arrêts de transport en commun sont réalisés en klinkers béton rouge; qu'ils ne respectent pas les normes en vigueur en matière d'accessibilité PMR;
- o Considérant que la chaussée carrossable est revêtue d'asphalte; que le stationnement est en pavés de pierre naturelle;
- o Considérant que les équipements aériens sont en grande partie fixés en façade, bien que l'on trouve 25 poteaux le long de la chaussée; que l'éclairage actuel se trouve tantôt en façade et tantôt sur mats;
- o Considérant que le périmètre du projet comporte 24 arbres à haute-tige (Carpinus betulus);
- o Considérant qu'il comporte également 84 places de stationnement longitudinal dont 2 zones de livraison et 3 emplacements réservés au PMR;

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

- o Renouveler les voies de tram;
- o Renouveler et repositionner les équipements aériens;
- o Améliorer la vitesse commerciale des transports en commun;
- o Interrompre le site propre du tram pour assurer la traversabilité du carrefour;
- o Rendre les arrêts confortables et accessibles pour tous les clients de la STIB;
- o Aménager qualitativement l'espace public dans le respect des normes en vigueur en permettant la requalification et l'augmentation de la qualité de vie du quartier;
- o Offrir aux piétons une accessibilité confortable et sécurisée;
- o Remplacer les Carpinus en mauvais état par plusieurs sujets d'essences diversifiées;

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

- o Considérant que le projet consiste à réaménager la chaussée de Neerstalle de façade à façade entre les rue de Stalle et la chaussée de Ruisbroek en redistribuant l'espace public afin de répondre aux

objectifs repris ci-dessous; que la zone d'espace public accueillant aujourd'hui le stationnement est répartie entre stationnement, jardin de pluie et arbre d'alignement;

- Considérant que le projet prévoit des trottoirs, en grande partie, d'une largeur de 2 mètres et revêtus de dalles de béton 20x20cm; que des bordures abaissées et des dalles podotactiles sont prévues au droit des passages piétons; que des extensions de trottoirs sont prévues en dalles de béton 20x20cm drainante;
- Considérant que les arrêts de transports en commun sont mis aux normes d'accessibilité P.M.R.;
- Considérant que le projet prévoit l'installation de 40 arceaux vélos à divers endroits;
- Considérant que le projet prévoit de maintenir 59 places de stationnement dont 2 zones de livraison et 4 places réservées aux P.M.R.; que ces places de stationnement sont revêtues en dalles béton drainant 11x22cm; que le projet prévoit donc une suppression de 30% des emplacements de stationnement;
- Considérant que des jardins de pluie sont régulièrement aménagés dans la prolongation des zones de stationnement longitudinal afin de récupérer un maximum d'eau pluviale;
- Considérant que les eaux pluviales des trottoirs sont redirigées soit vers les fosses à arbre aménagées dans la prolongation des zones de stationnement, soit vers les extensions de trottoirs réalisées en dalle de béton drainant 20x20;
- Considérant que le projet propose l'abattage de 22 arbres (Carpinus) présents dans l'aménagement, et la replantation de 33 nouveaux sujets d'essences diverses en plus de la mise en place des jardins de pluie;
- Considérant que le projet prévoit des essences fastigiées le long des façades et des essences à port colonnaire sur les grandes oreilles de trottoir;
- Considérant que le projet prévoit 360m<sup>2</sup> de surface perméable et 1 770m<sup>2</sup> de surface imperméable;
- Considérant que la chaussée carrossable, accueillant les voies de tram, est revêtue d'asphalte gris sur la majorité de l'aménagement; qu'une partie, réservée au tram (site-propre) dans un des deux sens de circulation, est prévue en asphalte kaki (sur l'axe en descente, depuis la Chaussée de Ruisbroek vers la rue de Stalle - excepté au niveau du carrefour Zwaartebeek/Baron G. Van Hamme/Neerstalle);
- Considérant que le projet prévoit d'implanter 19 potences pour soutenir les caténaires des trams, implantés dans les espaces verts ou stationnement; qu'une partie de l'éclairage est mutualisé avec les potences afin de libérer un maximum d'espace pour les piétons;
- Considérant que le projet prévoit également l'implantation de MUPs, un à la hauteur du n°456 et un à la hauteur du n°442;
- Considérant qu'il prévoit également l'implantation de potelets, de bancs et de barrières de croix de Saint-André;

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

- Considérant que le projet vise à améliorer les infrastructures de transport public et leur vitesse commerciale et à améliorer le confort et la sécurité pour les piétons et usagers des transports en commun; que le projet vise également à l'embellissement et à l'amélioration de la qualité de l'espace public;
- Considérant que le positionnement des arrêts de transport en commun permet d'accueillir les trams de nouvelle génération (T3000 et T4000); qu'ils sont adaptés afin d'être conformes aux normes du vadémécum « arrêt » et aux normes de l'accessibilité piétonne et PMR;
- Considérant que le projet s'inscrit dans une volonté d'entamer la transition vers une ville plus durable; que le choix d'essences végétales, la gestion intégrée des eaux de pluie, l'incitation à un report modal vers des modes de transport décarbonés, sont autant de leviers pour lutter contre le réchauffement climatique et particulièrement sur les effets collatéraux tels que les îlots de chaleur urbains, les inondations et la pollution de l'air;
- Considérant que des places de stationnement sont supprimées au profit de l'amélioration du confort, de la sécurité des piétons et des cyclistes ainsi que la mise aux normes des infrastructures de transports en commun; que cette suppression est cohérente au regard de la spécialisation modale de la voirie « Piéton Confort » et « Transport en commun confort »;
- Considérant que l'aménagement des trottoirs respecte en majeure partie la largeur requise pour les cheminements piétons visés dans l'article 4 du Titre VII du RRU; que cependant, au regard du réseau «Piétons Confort» de Goodmove, il y a lieu de supprimer ou déplacer le stationnement situé à la hauteur des n°328 et 447 (à la hauteur du parking) au profit de l'agrandissement des trottoirs (2 mètres de largeur minimum);

- Considérant qu'au regard de ce même motif, il y a lieu de revoir l'implantation du mobilier urbain, des arceaux vélos et des zones végétalisées à la hauteur des n°s 346, 348, 364, 390, 418-430 (devant le mur), 430, 434, 447 et dans le tournant de la zone de sport et de loisirs (à la hauteur du n°348);
- Considérant que les arceaux peuvent être implantés parallèlement à la voirie de sorte que les vélos stationnés ne gênent pas la circulation des piétons et PMR; que les zones végétalisées peuvent être légèrement décalées et le mobilier urbain déplacé en zone de stationnement; que ces adaptations permettraient de bénéficier d'un trottoir d'une largeur minimum de 2 mètres;
- Considérant que les trottoirs traversants permettent un meilleur respect de la zone 30 et améliorent la sécurité des usagers;
- Considérant que les traversées piétonnes doivent être conformes au cahier d'accessibilité piétonne et aux normes d'accessibilité du Titre VII du RRU en ce qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro);
- Considérant que l'aménagement tel que proposé du carrefour Neerstalle/Zwartebeek/Baron Guillaume Van Hamme ne simplifie pas la traversée et la circulation des piétons et cyclistes;
- Considérant qu'une école est présente au n°440 de la chaussée de Neerstalle; qu'une traversée devrait être prévue à la hauteur du n°438 afin de faciliter l'accessibilité des piétons vers et depuis l'école;
- Considérant que les cheminements doivent être plus courts et efficaces; qu'il convient de revoir les traversées piétonnes des différentes rues du carrefour et d'envisager de les décaler afin de les prévoir dans le cheminement naturel des piétons, le cas échéant de prévoir des passages piétons trapézoïdaux;
- Considérant qu'il y a lieu de marquer les traversées cyclistes par de l'asphalte rouge en chaussée carrossable pour attirer l'attention sur celles-ci auprès des automobilistes afin de sécuriser les cyclistes; qu'il serait également pertinent d'intégrer une réflexion sur la séparation claire entre piétons et cyclistes afin de réduire au maximum les conflits entre ces deux modes en lieu et place de l'espace partagé en trottoir;
- Considérant dès lors, qu'il y a lieu de proposer un nouvel aménagement du carrefour afin de faciliter la traversabilité de celui-ci pour les piétons, écoliers et cyclistes;
- Considérant également que les cheminements piétons doivent être les plus courts et les plus efficaces à la hauteur des passages piétons des rues du Merlo, Jean d'Osta et des Polders (notamment l'implantation des dalles podotactiles); que l'on pourrait également envisager de décaler les passages piétons afin qu'ils se situent dans le cheminement naturel des piétons, et le cas échéant prévoir des passages piétons trapézoïdaux, notamment pour la rue des Polders; qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement de ces traversées et de l'implantation des dalles podotactiles afin qu'elles suivent la ligne guide naturelle;
- Considérant qu'il y a lieu de dégager un espace libre à destination des piétons malvoyants au droit de l'arrêt Merlo côté pair, conformément au cahier de l'accessibilité piétonne;
- Considérant que l'emplacement PMR situé à hauteur du n° 420 doit être rendu accessible conformément au cahier de l'accessibilité piétonne;
- Considérant qu'il n'est pas recommandé de placer des panneaux d'affichage (type JC Decaux, signalisation zone 30, etc) à proximité des passages piétons;
- Considérant qu'il conviendrait de préciser quel sera le type de dispositif de publicité implanté (nature de l'affichage, durée de l'éclairage,...);
- Considérant qu'il s'indique de profiter de la diminution du trafic croisant la rue de Stalle pour fluidifier le trafic de celle-ci, et par corollaire soulager les quartiers adjacents, en allongeant la phase verte des feux de signalisation à son profit au carrefour Stalle-Neerstalle-Etoile;
- Considérant dès lors, qu'il y a lieu de modifier les feux au niveau de la rue de Stalle afin de fluidifier le trafic et diminuer le trafic de transit dans les voiries non-structurantes;
- Considérant que la Commission craint que le futur site propre prévu sur la chaussée de Neerstalle soit tout de même emprunté par des automobilistes (pour des raisons de distinction difficile, manque de visibilité lors des intempéries ou à proximité des carrefours soit intentionnellement); que dès lors elle recommande d'envisager un dispositif suffisamment dissuasif, notamment par le placement de caméras et/ou d'une signalisation adaptée placée préalablement à celui-ci;
- Considérant qu'il y a lieu de compléter le chapitre de la note explicative consacré à l'analyse du trafic automobile actuel (schéma des comptages du 5 au 11/12 à la page 22 de la note explicative); qu'il conviendrait de renseigner les codes couleurs et de fournir les chiffres pour toutes les flèches;

- Considérant l'ensemble de ces éléments induit par les nouvelles mesures de circulation, qu'il y a lieu de réétudier le projet en intégrant l'ensemble de ces remarques et propositions;
- Considérant pour assurer une gestion des eaux pluviales efficaces, les caténaires et les luminaires doivent être placés dans les zones non perméables (et donc pas dans les jardins de pluie);
- Considérant que le projet prévoit la plantation de 13 arbres et de noues; qu'il y a lieu de s'assurer que ne pas implanter des bordures hautes entre la voirie et les espaces végétalisés et/ou prévoir des dispositifs assurant l'infiltration des eaux de pluie;
- Considérant que 22 arbres sont abattus, y compris des arbres en bonne santé; qu'aucun rapport phytosanitaire n'est joint à la présente demande; que certains de ces arbres, de par leur âge permettent de récupérer plus d'eau de pluie, qu'un arbre nouvellement planté; qu'il y a lieu de revoir le projet et d'adapter les zones de stationnement afin de maximiser le maintien des arbres existants;
- Considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition);
- Considérant que l'axe 2 du PRDD (cadre de vie agréable, durable et attractif) présente l'espace public comme un support de la qualité du cadre de vie, demandant son enrichissement en éléments naturels; que ce même axe préconise d'enrichir l'espace public d'un maximum d'éléments naturels là où le minéral prédomine, ce qui est le cas des grands carrefours urbains dominés par l'asphalte;
- Considérant l'importance de prévoir la plantation d'une strate herbacée/vivace et arbustive dès que c'est possible; qu'il y a lieu d'augmenter la surface végétalisée là où c'est possible;
- Considérant que la rue est reprise sur la carte des influences paysagère en tant que Ville d'eau, que la proposition des essences telles que l'Alnus glutinosa et le Quercus palustris est de ce fait appropriée;
- Considérant également qu'une essence telle que le « Celtis », est typiquement un « arbre d'avenir » adapté aux changements climatiques;
- Considérant toutefois qu'il y aurait lieu de privilégier la variété "australis" pour son origine européenne plutôt que la variété « sinensis » qui provient de Chine;
- Considérant qu'une attention supplémentaire doit être apportée en ajoutant une strate arbustive (aubépine, cornouiller, sorbier, fusain, bourdaine, neprun, etc.) et herbacée, composée de plantes plus indigènes et vivaces;
- Considérant que le périmètre projet comprend des éléments végétaux existants et qu'il y a lieu de garantir leur intégrité lors de l'exécution des travaux et lors de la gestion ultérieure; que le chantier devra respecter certaines conditions de mise en œuvre pour éviter de mettre en péril les différents éléments verts;
- Considérant que la note explicative ne contient que trop peu d'informations et de détails sur la gestion des eaux pluviales; que le projet doit tenter de répondre à une ambition de gestion intégrale (zéro rejet à l'égout) des eaux pluviales pour une pluie au minimum de temps de retour de 20 ans;
- Considérant qu'afin de faciliter la lecture du projet, il convient d'uniformiser les formats entre la note explicative et les plans;
- Considérant que le choix des corbeilles de rue est regretté car il s'agit d'un modèle d'ancienne génération qui, s'il est utilisé d'ordinaire sur les voiries régionales, tranchera cependant avec le mobilier d'aspect nettement plus moderne choisi par ailleurs (arceaux vélos, barrières de tram, éclairage). Il est demandé de proposer un modèle de corbeille plus moderne (avec cendrier incorporé) coordonné avec le reste du mobilier sélectionné;
- Considérant que l'emplacement des bulles à verre, même enterrées, devant des habitations n'est pas judicieux, d'autant plus s'il est question d'y adjoindre un container à vêtements et un autre pour les huiles usagées. Il est demandé d'abandonner le projet d'enterrer ces containers à verre à moins de deux mètres des habitations sises aux numéros 8 et 10 de la rue Zwartebeek, et de proposer des solutions alternatives à déterminer de commun accord avec la commune. Une solution pourrait par exemple être de les placer dans le bas de la rue du Merlo, du côté pair, où elles seraient plus éloignées des logements;
- Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et verdurisation;
- Considérant que le projet permet d'améliorer la circulation piétonne, le confort des usagers des transports en commun et de leurs infrastructures;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, moyennant les remarques émises ci-dessus;

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

**Mobilité**

- Optimiser les mesures de circulation prises, en concertation avec les Communes d'Uccle et de Forest, en intégrant les éléments suivants :
  - Limiter le trafic de transit dans les voiries non-structurantes/locales;
  - Modifier les feux au niveau de la rue de Stalle afin de fluidifier le trafic et diminuer le trafic de transit dans les voiries non-structurantes;
  - Intégrer une signalisation adaptée et/ou un dispositif permettant de limiter la circulation automobile sur le site propre du tram et de s'assurer du respect de celui-ci;
  - Garantir l'accessibilité de la rue Jean d'Osta aux véhicules autorisés et notamment aux services techniques communaux forestois en les autorisant, par exemple, à emprunter le site propre;
- Revoir et optimiser l'accessibilité des aménagements des trottoirs pour viser une largeur de 2 mètres et de sorte que le cheminement soit libre de tout obstacle, conformément au RRU (Titre VII - article 4), à Goodmove et aux recommandations dictées par le « Cahier de l'accessibilité piétonne » :
  - Déplacer ou supprimer les zones de stationnement à la hauteur des n°s 328 et 447;
  - Déplacer ou supprimer les mâts (caténares ou éclairage) à la hauteur des n°s 346 et 364;
  - Revoir la position des arceaux vélos parallèlement à la voirie, à la hauteur des n°s 346, 348 (côté impair), 390 et 418-430;
  - Déplacer légèrement la zone de stationnement et la fosse de plantation à la hauteur du n°434;
- Définir les traversées cyclables d'un marquage de ton rouge afin d'attirer l'attention des automobilistes sur ceux-ci;
- Revoir l'aménagement du carrefour Zwaartebeek/Baron Guillaume Van Hamme/Neerstalle de façon à suivre le cheminement naturel des piétons et améliorer sa traversabilité tant pour les piétons que pour les cyclistes;
- Préciser le type de dispositifs publicitaire qui est envisagé (rétro-éclairé ou digital) et déplacer les panneaux afficheurs de manière à ce qu'ils ne représentent pas un masque de visibilité envers les piétons;
- Analyser une éventuelle relocalisation de l'emplacement PMR prévu à la hauteur du N°420, à proximité d'un passage pour piétons, afin de bénéficier d'une « sortie conducteur » côté trottoir;
- S'assurer que le panneau d'interdiction devant le n°417 soit positionné dans le sens de circulation (le stationnement doit se faire dans le sens de circulation des véhicules et camions);

**Environnement**

- Maintenir le plus d'arbres existants possible et revoir la disposition des emplacements de stationnement, ou le cas échéant, intégrer une note phytosanitaire des arbres en mauvaises santé pour justifier leur abattage;
- Assurer une ambition de gestion intégrale (zéro rejet à l'égout) des eaux pluviales pour une pluie au minimum de temps de retour de 20 ans (TR20) et fournir une coupe détaillée de la gestion des eaux de pluie dans la note explicative;
- Intégrer aux plantations une strate arbustive et herbacée indigène et vivace;
- Remplacer la variété « sinensis » par la « australis » en ce qui concerne le Celtis;

**Mobilier urbain**

- Proposer un autre modèle de poubelle équipé d'un cendrier;
- Déplacer les caténares et luminaires en dehors des zones perméables et des cheminements piétons de moins de 2 mètres;
- Déplacer les bulles à verre enterrées et proposer une nouvelle implantation plus adaptée, en concertation avec la commune d'Uccle;

**Autre**

- Uniformiser les formats de la note explicative avec celle du plan afin de faciliter la lecture du projet;
- Prendre connaissance de l'avis du service Voirie - Mobilité de la Commune d'Uccle;
- Prendre connaissance de l'avis du service Environnement de la Commune d'Uccle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer le réaménagement de la chaussée de Neerstalle,

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

**Avis FAVORABLE minoritaire et conditionnel** de la Commune de Forest concernant la condition suivante :

- Considérant que la Commune de Forest a déjà pris des mesures importantes en mobilité (Espaces Publics du Cœur de Forest) et que d'autres sont planifiées (sens unique autour de la placette Kersbeek) afin de diminuer fortement le trafic de transit;
- Considérant que ce sens unique sur Neerstalle risque d'accentuer le trafic de transit entrant via la chaussée de Ruisbroek vers la Commune de Forest;
- Considérant dès lors que si un sens unique sur Neerstalle entre la chaussée de Ruisbroek et le carrefour Stalle devait être maintenu, il y aurait lieu de préserver les habitants forestois du sud du périmètre Neerstalle et d'éventuellement coupler cette mesure avec un sens unique sortant de la chaussée de Ruisbroek (à partir du carrefour avec la rue des Lutins vers Drogenbos); qu'il y a lieu d'étudier cette proposition,
- Si le sens unique maintenu dans Neerstalle, mette à sens unique sortant (de Forest vers Drogenbos à partir de la rue des Lutins) la chaussée de Ruisbroek afin de diminuer le trafic de transit dans les voiries non-structurantes.