

Séance du 02 juillet 2025 / Zitting van 02 juli 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 121/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.149-2025 (art.177)
Situation : Rue Langeveld 1-41 et carrefour formé par la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra
(Réaménagement de la zone résidentielle entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavel, ainsi que le croisement entre la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra)
-

CC du 18/06/2025 - Dossier postposé à la CC du 02/07/2025 :

- 2) 126/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.543-2024 (art.126/1)
Situation : Place de St-Job 35-36 et Chaussée de St-Job 777-781
(Démolir trois garages et construire deux logements (ajout d'un atelier au rez-de-chaussée en application de l'article 126/1 du CoBAT))
-
- 3) 137/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.107-2025
Situation : Chaussée de Drogenbos 65
(Transformer et réaménager avec extension une maison unifamiliale mitoyenne existante)
- 4) 135/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.062-2025
Situation : Rue Papenkasteel 138
(Agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant)
- 5) 136/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.880-2024
Situation : Rue Victor Allard 196
(Aménager un grenier, modifier la façade avant et élargir la zone de manœuvre d'entrée du garage)
- 6) 120/25 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-47.955-2025 (art.177) et de permis d'environnement dossier n°PE-10979-2025 (art.177)
Situation : avenue Kersbeek 292-296
(Démanteler des constructions situées au n°290A avec réemploi – Construction de 5 bâtiments de 61 appartements sur un sous-sol commun, avec une surface commerciale - Rénovation avec changement partiel de destination en bureaux et la conservation d'un équipement collectif ou de service public)
-

Avis reporté de la CC du 11/06/2025 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 7) 111/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.787-2024
Situation : Rue Henri Van Zuylen 24
(Mettre en conformité les modifications apportées au bien : aménagement des pièces intérieures, aménagement du jardin et d'une terrasse, modification de l'aspect extérieur de la façade; Isoler la toiture et créer une baie de fenêtre, mettre en conformité des équipements de conditionnement d'air et une évacuation de gaz brûlés)
-

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 02/07/2025
Objet n°01

Dossier 16-48149-2025 - Enquête n°121/25 - Article 177

Situation : Rue Langeveld 1-41 et carrefour formé par la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra

Objet : Réaménagement de la zone résidentielle entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavel, ainsi que le croisement entre la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48149-2025 introduite en date du 24/03/2025 auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager la zone résidentielle entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavel, ainsi que le croisement entre la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPAS n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 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 188/11 §1er du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n° PPAS n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 approuvé avant le 29/06/2001;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 17/06/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les 14 réclamations portent sur les aspects suivants :

- Approuve la rénovation du tronçon de la rue Langeveld entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell.
- S'étonne de l'absence de mention d'un SUL (Sens Unique Limité) dans les plans de rénovation. La création d'un SUL permettrait de :
 - Relier la chaussée de Waterloo, la bibliothèque du Phare et le Bois de la Cambre à plusieurs points d'intérêt (école Notre-Dame des Champs, piscine, ferme rose, espace commercial De Fré).
 - Se rapprocher du centre d'Uccle en évitant une grande partie de l'avenue De Fré.
 - Rejoindre l'ICR 6, un itinéraire calme reliant Linkebeek et Rode St Genèse au Centre-Ville.
- Remarque que la rue de Langeveld mesure 3,5 m de large au plus étroit, ce qui est suffisant pour la mise en place d'un SUL.
- Apprécie la mise en trottoir traversant au carrefour avec l'avenue de Sumatra.
- Observe que les plans ne comportent pas de panneau indiquant le début de la zone de rencontre, alors qu'un panneau de fin de zone est placé au carrefour avec la rue Edith Cavell.
- Propose de commencer la zone résidentielle dès le carrefour avec l'avenue de Sumatra.
- Suggère de délimiter clairement les pentes de garages avec une ligne à ne pas franchir pour éviter que les voitures ne rendent la marche sur les trottoirs difficiles.
- Enchanté par le projet d'aménagement de la partie étroite de la rue, le trouvant indispensable et très beau.

- Souligne la difficulté à se déplacer dans la rue Edith Cavell à cause de l'étroitesse des trottoirs et du virage ce qui nécessite la sécurité pour les parents de jeunes enfants, les grands-parents, et les personnes âgées ayant des problèmes de mobilité.
- Constate que les conducteurs roulent souvent à 40-45 km/h, ne voyant pas les panneaux actuels et ignorant la limite de 30km/h.
- Demande plus de verdure pour agrémenter le paysage.
- Estime que le réaménagement va améliorer la qualité du quartier et sécuriser la rue, évitant ainsi des accidents.
- Souligne que la rue est actuellement dangereuse en raison de l'absence de trottoir, du non-respect de la limitation de vitesse, des poteaux fragiles, et de la visibilité insuffisante des panneaux de limitation de vitesse.
- Informe que le problème de sécurité a été soulevé auprès de la commune pour la première fois en 2020.
- Importance de préserver et d'améliorer cette rue représentative d'une époque.
- Propose d'installer rapidement un casse-vitesse à l'entrée de la rue et encouragement des automobilistes à rouler lentement avec des indications bien visibles.
- Surpris que le projet semble considérer uniquement le point de vue des habitants et non des commerçants.
- Prévoit que la suppression de trois places de stationnement est problématique pour les clients, surtout les plus âgés ou moins mobiles.
- Suggère de réaliser un partenariat avec Delhaize pour des places de parking et de proposer des emplacements « en épis » pour maximiser le nombre de places.
- Inquiétudes concernant la livraison de marchandises avec la présence de végétation et bancs devant le restaurant.
- Difficulté pour les secours et les personnes handicapées à accéder au restaurant.
- Intention de demander une autorisation pour installer une terrasse en été, mais difficulté anticipée avec la présence du parterre.
- Crainte que la plantation de deux arbres au croisement Langeveld/Cavell entrave la visibilité du restaurant.
- Proposition d'inclure des containers privés enterrés pour une meilleure gestion des déchets.
- Préférence pour les pavés de Quenast plutôt que des pavés en béton.
- Accord sur l'intérêt de limiter la circulation et la vitesse, mais suggestion d'améliorer le projet pour mieux concilier habitation et commerce.
- Le trottoir prévu devant la maison au 50 rue Langeveld aura une bordure de 8 cm, rendant l'accès difficile.
- Demande de prévoir un trottoir permettant un accès plus aisé.
- Demande d'intégrer les aménagements réalisés par le propriétaire devant les maisons 50, 48.
- Demande de reculer vers l'Est le parterre de verdure prévu à hauteur du n°44, afin d'éviter que les véhicules, notamment les camions, ne mordent et détériorent les parterres.
- Demande d'inclure le tronçon non aménagé en élargissant le trottoir, rétrécissant la chaussée, Trouve que le design proposé ne permet pas aux automobilistes d'identifier clairement la zone résidentielle.
- Demande de réduire la voie de circulation à 3 m pour renforcer la sécurité et la lisibilité.
- Demande d'ajouter des chicane physiques (bornes, éléments visuels) pour forcer la réduction de vitesse.
- Demande d'intégrer ces données sur les flux ou vitesses pour évaluer correctement l'impact du projet.
- Demande d'installer un banc à l'intersection pour améliorer le confort des usagers vulnérables.
- Inquiétudes quant aux rayons de giration (notamment pour les camions).
- Opposition totale au projet en l'état (déroulement de la procédure, informations préalables, respect de la réglementation, caractéristiques de la zone résidentielle, quid ralentisseur, quid accès carrossables, quid suppression stationnement, quid vitesse véhicules, quid sens interdit, quid eaux de pluie, quid signalétique au sol, quid stationnement restaurant, quid taques impétrants, quid type et taille végétations / arbres, quid entretien, quid matériaux, ...);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/03/2025 : dépôt de la demande;

06/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis à :

- Bruxelles-Mobilité;
- La CRMS;
- Le Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (Vivaqua);

06/05/2025 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

19/05/2025 au 17/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/07/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les demandes d'avis aux services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- Demande d'avis du Service Environnement sollicité en date du 15/05/2025 et émis le 13/06/2025 et libellé comme suit :

« Considérant le projet à savoir le réaménagement de la zone résidentielle entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell, ainsi que le croisement entre la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra;

Considérant qu'il est prévu :

- La plantation d'érables originaires d'Amérique du nord;
- La plantation d'un linéaire végétal de type *Elaeagnus* originaire d'Asie;

Considérant que le dossier ne donne aucune information quant à la gestion des eaux de surfaces;

Avis favorable à condition de :

1. Assurer que les eaux de surfaces soient envoyées vers les zones de plantations;
 2. Prévoir des plantations européennes qui seront aptes à supporter les changements climatiques (voir avec le Service vert pour des recommandations d'espèce européennes, résistantes et favorables à la biodiversité); »
- Demande d'avis du Service Vert sollicité en date du 15/05/2025 et émis le 23/06/2025 et libellé comme suit :

« Avis favorable du Service Vert sous conditions :

1. Remplacer les érables par une autre essence adaptée moins présente sur le territoire communal, à l'exception du tilleul.
2. Prévoir 5 essences arbustives supplémentaires pour compléter les massifs et haies projetés. »

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

- Bruxelles-Mobilité;
- La CRMS;
- Le Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (Vivaqua);

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité sollicité en date du 06/05/2025 et émis le 03/06/2025 et libellé comme suit :

« Considérant que le projet consiste à réaménager la zone résidentielle de la rue du Langeveld (tronçon entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell), ainsi que le croisement entre la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra;

Considérant que la portion de la rue du Langeveld concernée par le projet est reprise en Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit : piéton, vélo, TP et auto Quartier;

Considérant qu'une portion de la rue Langeveld située entre la zone résidentielle existante et le carrefour avec l'avenue de Sumatra n'est pas réaménagée; Considérant que Bruxelles Mobilité estime au contraire que c'est l'opportunité d'étendre la zone résidentielle et donc de réaménager l'ensemble du tronçon de la rue Langeveld situé entre l'avenue du Sumatra et la rue Edith Cavell;

Considérant néanmoins que si la zone résidentielle n'est pas étendue et que le début de la zone résidentielle est maintenu au niveau du n°43, Bruxelles Mobilité recommande, conformément à la Circulaire régionale relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre, de prévoir un aménagement contrasté faisant l'effet d'une porte permettant de mieux identifier le début de la zone résidentielle existante;

Considérant qu'au niveau du carrefour avec la rue Edith Cavell une place de stationnement est située à moins de 5 mètres de la traversée piétonne et qu'elle occasionne un masque de visibilité et qu'il y a donc lieu de la déplacer;

Considérant qu'à ce même endroit la fosse de plantation projetée entrave la ligne de désir des piétons; que Bruxelles Mobilité recommande donc d'adapter sa forme afin de ne plus entraver la ligne de désir des piétons;

Considérant enfin que des arbres sont prévus à proximité à moins de 5 mètres des traversées piétonnes (croisement avec l'avenue du Sumatra et croisement avec la rue Edith Cavell);

Qu'il convient dès lors d'opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier;

Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan Régional de Mobilité;

Bruxelles Mobilité émet un avis favorable aux conditions suivantes :

- Étendre la zone résidentielle et le réaménagement sur l'ensemble du tronçon de la rue Langeveld situé entre l'avenue du Sumatra et la rue Edith Cavell; - Si la condition précédente n'est pas remplie et que le début de la zone résidentielle est maintenu au niveau du n°43, alors il y a lieu de prévoir un aménagement contrasté faisant l'effet d'une porte permettant de mieux identifier le début de la zone résidentielle existante;
- Déplacer l'emplacement de stationnement situé à moins de 5 mètre d'une traversée piétonne (au niveau du carrefour avec la rue Edith Cavell);
- Adapter la forme de la fosse de plantation (au niveau du carrefour avec la rue Edith Cavell) afin que celle-ci entrave le moins possible la ligne de désir des piétons;
- Pour les arbres prévus à moins de 5 mètres d'une traversée piétonne, opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier; »;

Vu l'avis défavorable de la CRMS sollicité en date du 06/05/2025 et émis le 14/05/2025 et libellé comme suit :

CONTEXTE PATRIMONIAL

Le tronçon de la rue Langeveld compris entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell est une artère ancienne de faible largeur, dont le paysage évoque le passé rural des faubourgs de Bruxelles : maisons ouvrières néoclassiques de faible hauteur, ancienne auberge du XVII^e siècle De Hoef, tissu urbain caractérisé par des ruptures d'alignement et forte présence du végétal. Au n°21 se situe l'immeuble comprenant le bureau et l'habitation personnelle de l'architecte Simone Guillissen-Hoa, de style moderniste d'après-guerre, classé comme monument par arrêté du 25/04/2024.

OBJET DE LA DEMANDE

La demande consiste à réaménager de façade à façade la partie la plus étroite de la rue Langeveld afin de marquer son statut de zone de rencontre, ainsi qu'à aménager un trottoir traversant à hauteur de l'intersection avec l'avenue de Sumatra.

La voirie serait traitée sous la forme d'un plain-pied avec filet d'eau central, couvert de pavés en béton de 20*20 cm déclinés en trois teintes. Trois parterres plantés d'arbustes (*Eleagnus ebbingei*, *viburnum tinus*) sont aménagés, et

quatre arbres (Acer rubrum) sont plantés de part et d'autre de la zone de rencontre, afin de signaler le changement de régime de circulation aux usagers.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un avis défavorable sur le projet de réaménagement de cette partie de la rue Langeveld. Elle applique ici les recommandations de sa fiche thématique consacrée à la voirie, et invite à réorienter l'approche et la méthodologie du projet, en fondant les interventions sur une analyse paysagère approfondie et une connaissance fine de l'existant et de ses potentialités, plutôt que sur une démarche de tabula rasa. Il s'agit de se baser sur les qualités de l'existant (formes, matérialité, durabilité) et les objectifs visés (apaisement de la circulation, préservation de l'identité de l'artère, végétalisation), plutôt que sur des formules d'aménagement préconçues, et en rupture complète avec les caractéristiques typologiques et paysagères du lieu.

Cette partie de la rue se distingue en effet par une forte cohérence entre le bâti et la voirie, qui a conservé son profil caractéristique hérité du XIXe siècle. Il convient de rappeler que, dans une artère de ce type, les trottoirs n'ont pas pour vocation première de contenir la circulation des piétons — ceux-ci déambulent au contraire librement sur toute la largeur de la voie. Les trottoirs remplissent ici plusieurs fonctions : protection des façades, gestion des eaux pluviales, création d'un seuil pour les habitations, fonction de séjour, etc.

L'immeuble classé de Simone Guillissen-Hoa, bien que plus tardif et d'un gabarit supérieur à celui des habitations voisines, présente également des grandes qualités d'intégration urbanistique. Implanté en retrait de l'alignement, il est précédé d'une zone de recul soignée qui assure la transition entre l'espace public et l'espace privé. Cette zone intègre un petit jardin, séparé de la voie publique par un muret, ainsi qu'une aire de stationnement en flagstones.

En l'état, le réaménagement projeté altérerait la cohérence paysagère de la rue (disparition des trottoirs, introduction de matériaux hétérogènes), et perturberait la relation entre l'immeuble classé.

Et ses abords du fait de la suppression des formes urbaines et de l'ajout d'une bande plantée de douze arbustes devant la zone de recul, qui entrerait visuellement en concurrence avec le jardin conçu par Simone Guillissen-Hoa.

Pour la CRMS, l'existant ne doit pas ici être vu comme une contrainte, mais bien comme un tremplin vers l'appropriation de cet espace partagé par tous ses usagers. Elle préconise, plutôt que d'envisager un réaménagement de façade à façade, de développer des interventions ponctuelles et de qualité qui permettront de rencontrer les objectifs du projet tout en s'inscrivant dans le respect du paysage urbain de la rue. Le remplacement projeté de l'asphaltage constitue d'ailleurs une opportunité de retrouver un revêtement de voirie pavé plus durable, qui renouera avec l'esprit des lieux;

Vu l'avis de Vivaqua sollicité en date du 06/05/2025 et qui sera à recevoir en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION PROJETEE :

Considérant que le projet concerne le tronçon de la rue Langeveld situé entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell;

Considérant qu'il prévoit l'aménagement de la zone résidentielle existante en espace de plain-pied, ainsi que le réaménagement du croisement avec l'avenue de Sumatra;

Considérant que la rue Langeveld, dans ce tronçon, est une voie étroite à sens unique, où la gestion du passage carrossable et du stationnement pose problème;

Considérant que les trottoirs actuels sont inférieurs à 1,50 mètre de large, non conformes aux normes et peu sécurisants pour les piétons;

Considérant qu'une zone résidentielle y a été instaurée pour permettre aux piétons d'utiliser toute la largeur de la voirie, mais que l'aménagement actuel ne permet pas une lecture claire de cette spécificité;

Considérant que de nombreuses zones d'évitement sont présentes de part et d'autre des entrées carrossables privées;

Considérant que le projet vise à améliorer la lisibilité de la zone résidentielle par un aménagement de plain-pied avec un revêtement uniforme de façade à façade, mettant tous les usagers sur un pied d'égalité;

Considérant qu'un filet d'eau central est prévu pour délimiter une bande carrossable de 3,5 mètres, et qu'un dévoiement est intégré pour réduire la vitesse des véhicules et limiter les conflits entre stationnement et circulation;

Considérant que, conformément aux règles en zone résidentielle, le stationnement est limité aux emplacements définis, dont deux places prévues avant le carrefour avec la rue Edith Cavell;

Considérant que des zones végétalisées sont prévues pour clarifier la lecture de l'espace public et renforcer le caractère apaisé de la zone;

Considérant que des arbres seront plantés de part et d'autre de l'aménagement pour marquer une « porte d'entrée » dans la zone résidentielle;

Considérant que le projet inclut également l'installation de bancs et d'arceaux vélos sur la rue Edith Cavell;
Considérant que le réaménagement comprend le croisement avec l'avenue de Sumatra, avec un trottoir traversant et des passages piétons pour réduire la vitesse à l'entrée du tronçon;

Considérant que le revêtement choisi est un pavé de béton (20x20 cm), apprécié pour sa durabilité et sa facilité d'intervention sur les impétrants;

Considérant que trois teintes seront utilisées pour différencier les fonctions : gris nuancé pour la zone résidentielle, blanc pour le stationnement, et gris pour les trottoirs de la rue Edith Cavell et de l'avenue de Sumatra;

Considérant que le filet d'eau central sera réalisé en pavé de pierre naturelle;

Considérant enfin que les plantations prévues comprennent des arbres de type Acer rubrum 'Autumn Flame', des haies d'Elaeagnus ebbingei, et des massifs de Viburnum tinus pour agrémenter les zones végétales;

MOTIVATION :

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

Considérant que le projet consiste à réaménager la zone résidentielle de la rue du Langeveld (tronçon entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell), ainsi que le croisement entre la rue Langeveld et l'avenue de Sumatra;

Considérant que la portion de la rue du Langeveld concernée par le projet est reprise en Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit : piéton, vélo, TP et auto Quartier;

Considérant qu'une portion de la rue Langeveld située entre la zone résidentielle existante et le carrefour avec l'avenue de Sumatra n'est pas réaménagée;

Considérant que c'est l'opportunité d'étendre la zone résidentielle; qu'en séance il a été précisé que certaines portions sont privatives; que dès lors, ce tronçon est exclu de la demande;

Considérant qu'il est recommandé d'étendre dans le futur la zone résidentielle et le réaménagement sur l'ensemble du tronçon de la rue Langeveld situé entre l'avenue du Sumatra et la rue Edith Cavell;

Considérant qu'au niveau du carrefour avec la rue Edith Cavell une place de stationnement est située à moins de 5 mètres de la traversée piétonne et qu'elle occasionne un masque de visibilité et qu'il y a donc lieu de la déplacer;

Considérant qu'à ce même endroit la fosse de plantation projetée entrave la ligne de désir des piétons; que Bruxelles Mobilité recommande donc d'adapter sa forme afin de ne plus entraver la ligne de désir des piétons;

Considérant enfin que les arbres prévus à proximité à moins de 5 mètres des traversées piétonnes (croisement avec l'avenue du Sumatra et croisement avec la rue Edith Cavell); qu'il convient dès lors d'opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier;

Considérant que la rue de Langeveld mesure 3,5 m de large au plus étroit, qu'il y a lieu de mettre en place un SUL (sens unique limité), la place étant disponible;

Considérant la présence d'un restaurant (De Hoef); qu'il y a lieu de tenir compte dans l'aménagement projeté d'une zone de livraison qui ne soit pas au détriment des zones plantées;

Considérant qu'il y a lieu de réaliser une zone tampon à hauteur du n°1 rue Langeveld pour permettre aux conducteurs d'accéder à leurs véhicules sans empiéter sur les zones de plantations;

Vu la Circulaire régionale relative aux zones résidentielles et aux zones de rencontre du 9 septembre 2013 qui stipule que :

- « Les entrées et sorties des zones résidentielles et de rencontre sont respectivement signalées par les signaux F12 a et F12 B »;
- « Les emplacements réservés au stationnement doivent en principe être délimités par des marques routières de couleur blanche ou par des revêtements de couleur différente. De plus, la lettre " P " sera reproduite au sol. Afin de faciliter le contrôle, la lettre " P " sera de préférence reproduite à un coin de l'emplacement afin que le véhicule en stationnement ne la dissimule pas. »;
- « Les emplacements de livraison doivent également être clairement identifiés et positionnés de manière à avoir le moins d'impact possible sur la sécurité et le cheminement des piétons. »;

Considérant que l'emprise du stationnement automobile est réduite dans le périmètre du projet en ce qu'il est réduit de 5 à 2 emplacements légaux, au profit de la convivialité des lieux et de la végétalisation des espaces publics;

Considérant que la topographie de la rue rend la marche plus difficile pour les PMR (tronçon en pente);

Considérant l'importance de prévoir suffisamment de sièges dans la phase de conception des aménagements, et des possibilités de s'asseoir diverses et variées afin de se reposer dans l'espace public pour que la marche soit plus facile, et ce spécialement pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique;

Considérant que les bancs projetés doivent contenir 25% de places équipées de dossiers et accoudoirs afin de répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversée avec double barre horizontale, ainsi que l'ajout d'une barre horizontale au premier et dernier arceau d'une série continue);

Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans;

Considérant que le projet ne semble inclure aucun dispositif de gestion des eaux pluviales (type noue, massif drainant); qu'il y a donc lieu de mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces perméables et permettant l'infiltration;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le projet en ajoutant une fonction hydraulique aux aménagements projetés et privilégier la végétalisation de certaines zones, rendre certains revêtements perméables, aménager des massifs stockants sous stationnements par exemple;

Considérant que le tronçon concerné par le projet est repris comme un tronçon de type #02 en centralité dans le manuel Espaces publics et que le croisement avec la rue de Sumatra est un « Noeud Type #01-F: Localité »;

Considérant qu'il y a lieu de maximiser la surface de pleine terre végétalisée, en visant au minimum 5 % de la surface du tronçon lorsque sa largeur est comprise entre 7 et 10 m, et minimum 10 % entre 10 et 13 m, et redonner la priorité aux modes actifs;

Considérant que le projet désimperméabilise 60 m² d'espace public (environ 5% de la superficie globale concernée);

Considérant qu'il y a lieu de choisir pour les plantations des espèces indigènes ou conseillées, par exemple pour les arbres projetés à voir Liste synthétique « Espèces végétales indigènes et conseillées » (remplacer les érables par une autre essence adaptée moins présente sur le territoire communal, à l'exception du tilleul);

Considérant les préoccupations actuelles liées au changement climatique; il y a lieu de prévoir des plantations qui seront aptes à supporter les changements climatiques (voir avec le Service Vert pour des recommandations d'espèce européennes, résistantes et favorables à la biodiversité) et compléter les types d'essences arbustives (massifs et haies projetés);

Considérant qu'au n°21 se situe l'immeuble comprenant le bureau et l'habitation personnelle de l'architecte Simone Guillissen-Hoa, de style moderniste d'après-guerre, classé comme monument par arrêté du 25/04/2024;

Considérant que le projet prévoit un aménagement paysager en face du bâtiment classé; que, pour assurer une intégration cohérente et harmonieuse de ce bien patrimonial et de ses abords, il convient d'inclure la zone de recul du bâtiment classé dans la réflexion globale de l'aménagement;

Considérant que le tronçon de la rue Langeveld compris entre l'avenue de Sumatra et la rue Edith Cavell est une artère ancienne de faible largeur, dont le paysage évoque le passé rural des faubourgs de Bruxelles (maisons ouvrières néoclassiques de faible hauteur, ancienne auberge du XVII^{ème} siècle De Hoef, tissu urbain caractérisé par des ruptures d'alignement et forte présence du végétal);

Considérant des lors qu'il y a lieu de se baser sur les qualités de l'existant (formes, matérialité, durabilité) et les objectifs visés (apaisement de la circulation, préservation de l'identité de l'artère, végétalisation), plutôt que sur des formules d'aménagement standards, et en rupture avec les caractéristiques typologiques et paysagères du lieu;

Considérant que le projet propose un aménagement de plain-pied avec un filet d'eau central ce qui rend cette typologie moins visible;

Considérant que le positionnement des filets d'eau peut contribuer à rappeler le système viaire structurant l'espace par leurs tracés linéaires;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir deux filets d'eau parallèles le long de la voirie reprenant ainsi le tracé des trottoirs existants;

Considérant que le projet prévoit des revêtements en pavés béton; qu'afin de maintenir l'aspect les qualités historiques des lieux; il y a lieu d'étudier la possibilité de modifier le revêtement en pavés béton par un matériau plus noble,

AVIS FAVORABLE de URBAN-DU, URBAN-DPC et Bruxelles-Environnement, à condition de :

1. Déplacer l'emplacement de stationnement situé à moins de 5 mètres d'une traversée piétonne (au niveau du carrefour avec la rue Edith Cavell);
2. Adapter la forme de la fosse de plantation (au niveau du carrefour avec la rue Edith Cavell) afin que celle-ci entrave le moins possible la ligne de désir des piétons;

3. Pour les arbres prévus à moins de 5 mètres d'une traversée piétonne, opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier;
 4. Veiller à ce que les plantations, par leurs tailles ou leurs essences, ne constituent pas un masque de visibilité;
 5. Mettre en place un SUL sur le périmètre du projet;
 6. Prévoir un emplacement de livraison à proximité du restaurant De Hoef qui ne soit pas au détriment des zones plantées;
 7. Réaliser une zone tampon pour permettre aux conducteurs d'accéder à leurs véhicules sans empiéter sur les zones de plantations;
 8. Prévoir davantage de points de repos en intégrant des possibilités de s'asseoir dans le projet;
 9. Recommander d'étendre dans le futur la zone résidentielle et le réaménagement sur l'ensemble du tronçon de la rue Langeveld situé entre l'avenue du Sumatra et la rue Edith Cavell;
 10. Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces perméables et permettant l'infiltration notamment au droit des zones plantées;
 11. Améliorer la gestion des eaux pluviales sur le projet en ajoutant une fonction hydraulique aux aménagements projetés et privilégier la végétalisation de certaines zones, rendre certains revêtements perméables, aménager des massifs stockants sous stationnements par exemple;
 12. Choisir pour les plantations des espèces indigènes ou conseillées, par exemple pour les arbres projetés à voir Liste synthétique « Espèces végétales indigènes et conseillées » (remplacer les érables par une autre essence adaptée moins présente sur le territoire communal, à l'exception du tilleul);
 13. Prévoir des plantations qui seront aptes à supporter les changements climatiques (voir avec le Service Vert pour des recommandations d'espèce européennes, résistantes et favorables à la biodiversité);
 14. Prévoir 5 essences arbustives supplémentaires pour compléter les massifs et haies projetés;
 15. Inclure la zone de recul du bâtiment classé dans la réflexion globale de l'aménagement de la rue;
 16. Revoir deux filets d'eau parallèles le long de la voirie reprenant ainsi le tracé des trottoirs existants;
 17. Étudier la possibilité de modifier le revêtement en pavés béton par un matériau plus noble,
- Avis FAVORABLE non unanime conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.
- La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 02/07/2025
Objet n°02

Dossier 16-47543-2024 - Enquête n°126/25 - Article 126/1

Situation : Place de Saint-Job 35-36 / Chaussée de Saint-Job 777-781

Objet : démolir trois garages et construire deux logements (ajout d'un atelier au rez-de-chaussée en application de l'article 126/1 du CoBAT)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47543-2024 introduite, en date du 30/04/2024, modifiée (documents indicés 2 et datés du 11/02/2025) le 04/04/2025 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir trois garages et construire 3 bâtiments comportant deux logements sur le bien sis place de Saint-Job 35-36 - chaussée de Saint-Job 777-781;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 56 "Quartier Saint-Job-Carloo" approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

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

- non-respect de l'article IV.4.1.6 « Toiture » en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure à 1, 60m
- non respect de l'article III.1.1 « Zones de logements » en ce que le projet prévoit un atelier d'une superficie supérieure à 60 m² (78,37 m²) sur les 3 constructions qui forment un ensemble lié;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/04/2024 : dépôt de la demande;

14/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/06/2024 : réception des compléments;

09/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

09/09/2024 au 23/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

17/10/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des Bourgmestre et Echevins 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;

12/02/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

11/03/2025 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée ;

04/04/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

14/05/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;

19/05/2025 au 02/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/07/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du « 14/05/2025 » et émis le « 30/06/2025 » :

« 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 :

Il est demandé de fournir au minimum une référence altimétrique sur une point fixe et pérenne, de préférence sur le seuil d'un immeuble voisin; la seule référence sur le trottoir au droit du mitoyen est imprécise et insuffisante.

La vue en élévation de la façade avant semble montrer une différence de niveau de 20 centimètres entre l'extrémité droite du seuil de la porte de garage et le niveau du trottoir, ce qui fait légitimement craindre une modification (interdite) du pavage pour l'amener de plain-pied avec ce seuil.

Afin de lever toute ambiguïté quant à la connexion des accès privés avec le trottoir public, il est demandé de fournir un plan de détails renseignant les altitudes projetées des accès et les altitudes à conserver du trottoir public (soit un minimum de quatre cotes altimétriques par accès, dont deux à l'alignement) et les pourcentages d'inclinaison, y compris du trottoir public.

La solution à adopter pour franchir le dénivelé sera un plan incliné à aménager en propriété privée, la porte de garage devant être découpée en biseau afin que sa base corresponde au profil en long du trottoir.

Descentes d'eau pluviale et rejet d'eau en domaine public

Principes généraux :

L'article 26 §1 du Règlement Général de Police interdit de laisser s'écouler sur l'espace public, depuis les propriétés privées ou dans le cadre d'un chantier quelconque, les eaux de quelque nature que ce soit telles que les eaux pluviales, ménagères, usées ainsi que des matières insalubres;

L'article 7 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit une liste exhaustive d'exutoires pour les eaux pluviales, avec une priorisation de ceux-ci les uns par rapport aux autres et dont le filet d'eau en voirie ne fait pas partie;

Il s'indique de supprimer progressivement tous les rejets d'eaux pluviales vers les filets d'eau afin d'éviter la saturation des avaloirs et des égouts en cas d'orage ainsi que le risque de formation de verglas sur la chaussée;

Si le Règlement Communal relatif aux Trottoirs traite encore la pose de gargouilles enterrées destinées à rejeter les eaux pluviales dans le filet d'eau, cela contrevient au Règlement Général de Police qui lui est postérieur;

En conséquence, seules les gargouilles enterrées existantes peuvent être conservées et maintenues en état jusqu'à ce qu'une demande de permis d'urbanisme inclue l'obligation de gérer les eaux pluviales sur la parcelle même;

Quant à la demande :

Les plans indiquent la pose de trois descente d'eau pluviale en façade, sans préciser la destination finale de ces eaux, laissant légitimement craindre la pose de gargouilles en trottoir, ce qui est strictement interdit. L'exutoire de ces eaux sera le réseau d'égouttage intérieur, au besoin via percement du mur de cave.

Il est demandé de renseigner le réseau d'égouttage (eaux usées comme eaux pluviales) conforme au RCU sur les plans.

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 m². 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 m² : 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/m² 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/m² 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.

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 d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration; un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à l'espace public :

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales avant leur rejet à l'exutoire et car le rejet à l'égout est adopté par défaut sans justifier l'impossibilité éventuelle d'infiltrer les eaux dans le sous-sol du terrain.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : les eaux pluviales doivent être récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m² de toiture (verte incluse), dont le trop-plein doit être dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m². Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté à débit limité dans l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage dimensionné à raison de 33 l/m².

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, permisenvironnement@uccle.brussels.

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

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.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

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

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

Principes généraux :

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.

La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.

L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale).

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir au droit de sa propriété et de le reconstruire à ses frais.

Configuration :

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.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 centimètres par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

Revêtement :

Sauf accord express d'un contrôleur du service de la Voirie, la configuration d'origine du trottoir sera conservée.

Travaux à réaliser :

Enlèvement du revêtement existant et de la fondation, réaligement et remise à niveau des bordures (à remplacer si besoin), réalisation d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, repose du revêtement d'origine ou d'un nouveau revêtement. Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contact(s) : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels.

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

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

Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

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

Raccordements

Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.

Contacts :

Télédistribution et télécommunications : VOO

Distribution d'eau potable : HYDROBRU

Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA

Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccle.brussels.

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

Principes généraux :

Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.

Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.

La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : reservationdestationnement@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.

Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

Les traversées de trottoir par des câbles et conduites seront de préférence exécutées en hauteur. A défaut, les câbles et conduites seront placés dans des passe-câbles en plastique de section trapézoïdale équipés de marquages obliques jaune-noir.

Toute traversée de chaussée, que ce soit au sol ou en hauteur, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation domaniale auprès du cabinet du Bourgmestre.

La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccle.brussels. »;

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du « 14/05/2025 » et émis le « 16/06/2025;

« Considérant le projet à savoir démolir trois garages et construire deux logements (ajout d'un atelier au rez-de-chaussée en application de l'article 126/1 du CoBAT)

Considérant le projet à savoir démolir trois garages et construire 3 bâtiments comportant deux logements;

Considérant qu'il est prévu 8 emplacements de vélo;

Considérant que toutes les eaux de pluie sont récupérées et stockées dans une citerne de récupération d'eau de pluie d'un volume de 5.000L. Un groupe hydrophore sera installé afin que l'eau soit utilisée de manière domestiques (WC, lave-linge et entretien du jardin). Le trop-plein de la citerne sera connecté à un drain d'infiltration situé en fond de parcelle, ainsi aucune eau pluviale ne partira à l'égout, elle sera réutilisée et/ou infiltrée pour alimenter la nappe phréatique;

Considérant que le projet prévoit des nichoirs pour moineaux, martinets et rouges-queues;

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids existant entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition de prévoir un local comportant 2m² par vélo; »;

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

○ l'avis de la CRMS sollicité en date du «14/05/2025» et émis le «23/05/2025» :

« Avis de la CRMS

Cette section de la Chaussée de Saint-Job est caractérisée par des bâtiments de faible hauteur, construits selon une typologie et avec des matériaux traditionnels, ce qui contribue au caractère pittoresque de la rue. Le nouveau projet immobilier cherche à s'y intégrer harmonieusement, sans heurt ou contraste marqué avec le bâti existant. La CRMS accueille favorablement ce parti, respectueux du contexte. Dans un souci d'intégration accru, elle recommande de revoir la matérialité de la façade ainsi que le choix des couleurs. Elle préconise l'usage de briques apparentes peintes pour le parement des murs isolés (plutôt qu'un enduit avec joints dessinés) ainsi qu'une teinte bois naturel pour les menuiseries. Concernant les lucarnes en versant de toiture avant, la CRMS conseille d'en réduire le gabarit et nombre ou d'opter pour des fenêtres de toit intégrées dans le plan de toiture. »;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «14/05/2025» et émis le « 23/05/2025 » et joint à la demande :

« **5. Conclusion finale.**

Le Service d'Incendie émet un avis défavorable concernant l'objet de la demande, pour les raisons précisées à la rubrique "Motivation" du présent rapport.

6. Motivation.

L'examen des plans soumis à l'attention du Service d'Incendie donne lieu à la remarque suivante :

1. Le projet ne prévoit aucune mesure de prévention incendie alors qu'il s'agit d'un bâtiment bas devant pleinement répondre à l'Annexe 2/1 des Normes de Base.

Dans la situation projetée, l'atelier est ouvert sur les étages (alors qu'il est annoncé comme susceptible d'accueillir du public) et forme donc un triplex qui ne respecte pas les prescriptions en vigueur (notamment les points 2.1.c et 4.4.1.1 de l'Annexe 2/1).

Il y a lieu d'adapter les plans, d'introduire des plans de compartimentage et de prévoir les mesures prévention nécessaires. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est une artère locale et étroite dont les perspectives sont fermées;
- Les immeubles n°777 et n°781 sur lesquels portent la demande constituent 3 garages de gabarit Rez et s'implantant à l'alignement. Ces garages sont dans un état de délabrement avancé. Il s'agit de constructions mitoyennes. Ces 3 garages font partie d'un ensemble de 7 garages;

- La parcelle sur laquelle porte la demande faisait partie d'une seule et même parcelle allant de la Place Saint-Job à la chaussée de Saint-Job. La parcelle visée par la demande fait partie d'une nouvelle division de sorte que les 2 nouvelles parcelles sont intrinsèquement liées. En effet, une partie de la couverture d'un des garages se prolonge sur l'autre parcelle nouvellement divisée;
- La maison de droite (n°775) est une maison unifamiliale implantée à l'alignement et qui présente un gabarit R+1 avec toitures à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques et en pierre de ton blanc et de menuiseries de ton noir;
- La construction de gauche est un garage présentant les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que les garages visés par la demande;

Considérant que la demande telle qu'introduite initialement a proposé les actes et travaux suivants :

- La démolition de 3 garages;
- La construction de trois bâtiments;

Considérant que la demande telle qu'introduite initialement se caractérisait comme suit :

- Le programme de la parcelle est modifié par la suppression des garages et la construction de 3 bâtiments;
- La typologie architecturale de ces bâtiments se compose d'un parement en enduit blanc avec joints dessinés, d'un soubassement en pierre, de menuiseries en bois de ton noir, de lucarnes en zinc de ton gris foncé, d'une toiture en tuiles de ton brun/rouge;

Considérant que la demande telle qu'introduite initialement a suscité les considérations générales suivantes :

- Considérant que la plupart des constructions longeant un côté du tronçon de la chaussée de Saint-Job sont des constructions en gabarit Rez accueillant des garages;
- Considérant que le côté opposé à ce dernier se compose en partie de nouvelles constructions de gabarit R+1 et de l'ensemble des constructions classées de l'Abreuvoir;
- Considérant que la chaussée de Saint-Job est une artère étroite dont les perspectives sont fermées;
- Considérant que les parcelles visées par la demande se composent de garages dans un état de délabrement;
- Considérant que ces parcelles se situent dans le PPAS n°56 qui autorise de construire sur une profondeur de 10 m maximum;
- Considérant que le projet vise la démolition de ces garages en vue de construire un nouvel ensemble;
- Considérant que la démolition de ces garages se justifie au regard de leur délabrement;
- Considérant que le projet reconfigure l'alignement de ce côté de la chaussée;
- Considérant que le projet se raccroche aux constructions mitoyennes présentes à l'angle de l'avenue de l'avenue Jean et Pierre Carsoel et de la chaussée de Saint-Job en termes de gabarit et d'implantation;
- Considérant que le projet tend à renforcer l'impression d'étroitesse de la chaussée et à refermer un peu plus les perspectives;
- Considérant que bien que le projet se raccroche aux constructions mitoyennes et à la typologie des constructions situées sur le côté opposé de la chaussée, il densifie de manière significative le paysage de la chaussée;
- Considérant que le projet propose la construction de 3 bâtiments définies chacune par une toiture à versants composée de 2 lucarnes;
- Considérant que ces 3 bâtiments s'implantent en épi par rapport à l'alignement laissant disponible une zone de pleine terre de 39,20 m²;
- Considérant que cette zone de jardin est séparée en 2 et connecté par un passage d'une largeur d'1,51m;
- Considérant que ces jardins bénéficient de faibles qualités car ils sont enclavés entre des murs et sont couverts en partie par les terrasses du niveau supérieur;
- Considérant que le projet dédensifie malgré tout des parcelles à 100% imperméabilisé en situation existante de fait;
- Considérant, en effet, que le taux d'emprise des parcelles passe de 168,30 m² en situation de fait à 134 m² en situation projetée soit une différence de 34,30 m² ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable;
- Considérant que ces 3 bâtiments accueillent 2 logements dont l'organisation intérieure s'étend sur les 3 bâtiments ce qui n'est, toutefois, pas cohérent au regard des moyens mis en place pour la création de 2 logements;

- Considérant que le projet prévoit un duplex 3 chambres et un duplex 2 chambres avec garage et un local vélo ce qui est cohérent par rapport à la localisation de ces logements à proximité de transport en commun (Gare de Saint-Job et Bus /tram);
- Considérant que le projet ne prévoit pas suffisamment d'emplacements vélos par rapport au nombre d'oreillers;
- Considérant que ces généreux logements sont dotés de 2 salles de bain au dernier étage de 2 bâtiments et ont entraîné l'aménagement de 2 larges lucarnes qui sont dérogoire au PPAS;
- Considérant que l'aménagement de ces deux lucarnes ne justifie pas une telle dérogation pour des espaces non-habitable;
- Considérant que la typologie de 3 constructions pour 2 logements prête à confusion et contribue à la construction de volumes importants tant du point de vue de leur profondeur que de leur gabarit;
- Considérant, en effet, que bien que le projet soit conforme au gabarit maximum prescrit par le PPAS, la hauteur des toitures de chacun des bâtiments dépassent la hauteur du voisin n°777;
- Considérant que ce tronçon de chaussée est en pente et induit que ces 3 bâtiments qui proposent un gabarit similaire s'implantent en épousant cette pente ce qui génère ces hauteurs plus importante que les voisins;
- Considérant qu'au-regard de l'étrouitesse de la chaussée, du gabarit des constructions faisant face au projet qui sont plus basse (Rez+T) et du gabarit de la construction mitoyenne (n°777), la hauteur des 3 bâtiments a pour effet de resserrer les vues vers et depuis les constructions de l'Abreuvoir (biens classés);
- Considérant que le bâtiment mitoyen, faisant partie de la demande, jouxtant le voisin n°36 de la Place Saint-Job est construit sur toute la profondeur et prévoit une fenêtre en mitoyenneté;
- Considérant que cette fenêtre ne respecte pas le Code civil;
- Considérant que le projet n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : bien que la note explicative précise que le trop-plein de la citerne sera infiltré dans le sous-sol du jardin, cela n'est pas dessiné sur les plans et il n'est mentionné nulle part la présence d'un volume de temporisation (bassin d'orage);
- Considérant que les niveaux d'implantation des trois bâtiments sont référencés par rapport à un point quelconque situé en trottoir au droit de la limite avec le n° 777 ce qui est imprécis;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Art.IV.4.1.6 « Toiture » en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure à 1,60m :
 - Bien que la plupart des lucarnes sont aménagées pour des espaces habitables, 2 lucarnes en façade avant d'une largeur de 3,12 m sont destinées à des salles de bains,
 - Le projet prévoit l'aménagement de 6 lucarnes allant de largeurs de 2,23m à 3,31m ce qui a pour effet d'augmenter l'effet de hauteur de ces bâtiments;
 - De plus, la mise en place de 6 lucarnes pour la création de seulement 2 logements est excessive et contribue à avoir un impact sur les vues vers et depuis les constructions classées de l'Abreuvoir;
 - Ilôt 2.6 - nulle et non-avenue en ce que la rive du PPAS concerné par le projet prévoit exclusivement du logement et que le projet ne prévoit que du logement;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation précédente requis par la procédure, le projet initial a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - la construction de 3 bâtiments contribue à limiter les vues vers et depuis les constructions classées de l'Abreuvoir;
 - la perception de hauteur de ces logements est générée par le maintien d'un gabarit identique sur une rue en pente et par la création de 3 grandes lucarnes qui augmente la perception de hauteur et impacte de facto les biens classés;

Considérant que la demande ne peut être acceptée telle que proposée;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une typologie de bâtiment tenant davantage compte des maisons amorçant la rue, et dialoguant davantage avec les constructions classées faisant face au projet;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'adéquation entre l'expression du parcellaire et le programme intrinsèque du projet (nombre de logements);

Considérant qu'il y a lieu d'augmenter significativement les proportions d'espaces de jardin de pleine-terre et d'augmenter leur qualité paysagère;

Considérant qu'il y a lieu, le cas échéant, de revoir le programme en conséquence;

Considérant qu'il y a lieu de réduire significativement l'ampleur des lucarnes et de ne pas en prévoir pour des espaces non-habitable;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un accord du propriétaire du bien concerné pour la servitude de vue donnant sur le n°36 de la Place Saint-Job;

- Considérant qu'il y a lieu de prévoir 1 emplacement de vélo par oreiller et de prévoir 2 m² par vélo;
- Considérant qu'il y a lieu de davantage se conformer au RCU Eau en représentant la totalité du schéma de gestion des eaux pluviales tel que requis par le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : le dispositif d'infiltration doit lui-même offrir un volume de rétention temporaire de 33 l/m² ou être précédé d'un bassin d'orage;
- Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux avis des instances;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice 2 du 11/02/2025) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 04/04/2025 :

- Considérant que le projet modifié maintient la construction de 3 immeubles;
- Considérant que le projet modifié n'améliore pas l'adéquation entre l'expression du parcellaire et le programme intrinsèque du projet (nombre de logements) dans la mesure où le projet maintient la construction de 3 bâtiments accueillant 2 logements dont l'un d'entre-deux est reparti sur 2 constructions et dont un atelier est reparti sur les 3 bâtiments;
- Considérant que le projet modifié propose l'aménagement d'un atelier au rez-de-chaussée ce qui semble envisageable au regard du contexte urbain et compte tenu des prescriptions du PPAS;
- Considérant, toutefois, qu'une telle superficie d'atelier entraîne une dérogation au PPAS et maintient une implantation des constructions identique par rapport à la précédente version du projet;
- Considérant que le projet maintient l'implantation des bâtiments et de ce fait n'augmente pas de manière significative les proportions d'espaces de jardin;
- Considérant que malgré la suppression des terrasses surplombant les jardins, ces derniers restent de faible qualité;
- Considérant que les lucarnes sont destinées uniquement à des espaces habitables ce qui est cohérent par rapport aux remarques émises par la précédente commission de concertation;
- Considérant que malgré la réduction de la largeur des lucarnes, le projet modifié maintient la construction de 6 lucarnes et augmente l'impact de celles en façade avant dans la mesure où elles sont avancées vers la corniche;
- Considérant que la façade avant dessinée ne correspond pas au dessin des plans dans la mesure où les lucarnes ne bénéficient pas des mêmes dimensions et positions entre les plans et les façades ;
- Considérant, de plus, que la CRMS émet également un avis mettant en évidence l'impact de ces 3 lucarnes en façade avant sur l'espace public;
- Considérant qu'en matière de typologie architecturale, le projet modifié propose un enduit blanc avec joints dessinés, des châssis en bois mouluré de ton noir, un soubassement en pierre bleue et une toiture en tuile de ton brun/rouge;
- Considérant que la typologie architecturale de ces nouvelles constructions tend à se raccorder à celle des constructions voisines;
- Considérant toutefois, que l'utilisation d'un enduit en façade avant n'est pas qualitatif et peu pérenne;
- Considérant que bien que l'installation de menuiseries en bois soit qualitative, l'utilisation d'un ton noir induit un contraste trop important;
- Considérant également que la CRMS préconise l'usage de briques apparentes peintes pour le parement des murs isolés (plutôt qu'un enduit avec joints dessinés) ainsi qu'une teinte bois naturel pour les menuiseries;
- Considérant qu'en matière de gestions des eaux de pluie, le projet modifié n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne comporte pas de dispositif de temporisation des eaux pluviales avant leur rejet à l'exutoire et car le rejet à l'égout est adopté par défaut sans justifier l'impossibilité éventuelle d'infiltrer les eaux dans le sous-sol du terrain;
- Considérant que les plans indiquent la pose de trois descente d'eau pluviale en façade, sans préciser la destination finale de ces eaux, laissant légitimement craindre la pose de gargouilles en trottoir, ce qui est strictement interdit;

- Considérant que la seule référence altimétrique sur le trottoir au droit du mitoyen est imprécise et insuffisante;
- Considérant que le SIAMU a émis un avis défavorable sur le projet modifié en ce que l'atelier est ouvert sur les étages (alors qu'il est annoncé comme susceptible d'accueillir du public) et forme donc un triplex qui ne respecte pas les prescriptions en vigueur;
- Considérant que le projet prévoit un local vélos mais qui ne prévoit pas un local comportant 2 m² par vélo ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Art.IV.4.1.6 « Toiture » en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure à 1,60m :
 - Le projet modifié prévoit des lucarnes que pour des espaces habitables ce qui répond aux remarques émises lors de la précédente Commission de concertation;
 - Toutefois, le projet maintient la construction de 6 lucarnes ce qui est toujours excessifs pour la création de seulement 2 logements et contribue à avoir un impact sur les vues vers et depuis les constructions classées de l'Abreuvoir;
 - Art. III.1.1 « Zones de logements » en ce que le projet prévoit un atelier d'une superficie supérieure à 60 m² (78,37 m²) sur les 3 constructions qui forment un ensemble lié :
 - Le projet modifié prévoit une surface d'ateliers s'étendant sur les 3 bâtiments ce qui a pour conséquence de maintenir la même implantation que la version précédente du projet et de ce fait de ne pas augmenter de manière significative la zone de jardin;
 - Cette dérogation ne peut être acceptée;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La construction de 3 bâtiments contribue à limiter les vues vers et depuis les constructions classées de l'Abreuvoir;
 - La perception de hauteur de ces logements est générée par le maintien d'un gabarit identique sur une rue en pente et par la création de 3 grandes lucarnes qui augmente la perception de hauteur et impacte de facto les biens classés;
 - Concernant les lucarnes en versant de toiture avant, la CRMS conseille d'en réduire le gabarit et nombre ou d'opter pour des fenêtres de toit intégrées dans le plan de toiture;

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

- Supprimer la cuisine de l'atelier de sorte à réduire la profondeur sur tous les étages de la construction de droite et aménager le solde non-bâti en pleine terre et planté ;
- Réduire à 60 m² la surface d'atelier;
- Supprimer la lucarne située à l'extrémité droite en façade avant ;
- Respecter l'avis du Service Voirie;
- Respecter l'avis du Service environnement;
- Respecter l'avis du SIAMU;
- Respecter l'avis de la CRMS;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition/reconstruction est acceptable;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la superficie de l'atelier, la profondeur, les lucarnes, les abords et la typologie des constructions;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface d'atelier doit être réduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol; article n°IV.4.1.6 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 02/07/2025
Objet n°03

Dossier 16-48107-2025 - Enquête n°137/25

Situation : Chaussée de Drogenbos 65

Objet : transformer et réaménager avec extension une maison unifamiliale mitoyenne existante

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48107-2025 introduite en date du 10/04/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et réaménager avec extension une maison unifamiliale mitoyenne existante sur le bien sis chaussée de Drogenbos 65;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, 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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
- non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "*La toiture répond aux conditions suivantes [...] 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 toiture de la nouvelle annexe dépasse de respectivement 55cm (profil N°67) et 19cm (profil N°63) la hauteur des annexes des mitoyens voisins;
- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : [...] : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* » en ce que la nouvelle isolation en façade arrière dépasse le profil des biens voisins à l'étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 inclus et l'absence de réclamation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/04/2025 : dépôt de la demande;

26/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/06/2025 au 16/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/07/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle qui comporte également quelques équipements. Il est bâti en ordre fermé et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la chaussée de Drogenbos est composée essentiellement de petites maisons mitoyennes de typologie ouvrière R+1+T qui forme un ensemble cohérent;
- Les maisons sont en briques ou en cimentage, avec des typologies de façades similaires;
- La maison n°65 sur laquelle porte la demande est une de ces maisons. Elle est réalisée en briques rouges, avec des menuiseries en bois bruns foncés, un soubassement et des seuils en pierre. Les

linteaux sont réalisés en briques sur chant et légèrement cintrés aux étages. La corniche est débordante en bois peint en blanc;

- La maison se compose du corps de bâtisse principal composé de deux pièces à chaque étage ainsi que d'une petite annexe avec WC au rez-de-chaussée ;
- Les pièces de vies sont situées au rez-de-chaussée et les chambres à l'étage;
- L'aménagement des combles a probablement été réalisé entre 1987 et 1996 d'après l'ajout des velux en toiture qui sont visibles sur les photographies aériennes de 1996;
- Elle est actuellement moins profonde que les deux biens mitoyens qui comportent tous deux des annexes en façade arrière de respectivement 3,87m (n°63) et 11,34m (n°67);
- La maison dispose d'un jardin qui se développe en profondeur;

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

- La démolition de la petite annexe WC du rez-de-chaussée et son remplacement par une nouvelle annexe plus profonde et sur toute la largeur de la parcelle;
- L'agrandissement des baies intérieures au rez-de-chaussée;
- La modification des escaliers intérieurs;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en crépi blanc;

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

- La nouvelle annexe présente une profondeur de 5,29m et une hauteur de 3,59m par rapport au niveau du terrain qui est situé légèrement en contrebas du rez-de-chaussée (49cm). Elle présente ainsi une hauteur sous plafond de 2,50m;
- Elle sera réalisée en crépi blanc avec un grand coulisant central amenant de la lumière dans les pièces de vie. Un lanterneau est ajouté en toiture au niveau de la jonction avec la bâtisse principale pour amener de la lumière dans la pièce centrale;
- La toiture sera végétalisée;
- Le rez-de-chaussée est entièrement décroisonné à l'exception du sas d'entrée et du sas WC pour créer un grand espace de séjour traversant;
- La disposition des pièces est inchangée aux étages, seul le sens de circulation des escaliers est modifié;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la modification des escaliers permet de rationaliser la circulation et de récupérer davantage d'espace dans les pièces de vies;
 - Considérant que le bien dispose à l'heure actuelle de petites pièces de vies inférieures aux normes actuelles;
 - Considérant que la disposition des biens voisins et la taille du jardin se prêtent parfaitement à la création d'une grande annexe en façade arrière;
 - Considérant que l'agrandissement et le réaménagement du rez-de-chaussée permet de créer un généreux espace de vie traversant, lumineux et largement ouvert sur le jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Considérant que le projet n'est pas soumis à l'application du règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux puisque l'extension réalisée fait moins de 30m²;
 - Considérant que le projet ne prévoit pas le réaménagement complet des techniques puisque les étages ne sont pas modifiés;
 - Considérant que bien que cela ne relève pas d'un caractère obligatoire, il serait néanmoins opportun de profiter du réaménagement du rez-de-chaussée pour installer une citerne de récupération des eaux pluviales qui pourrait alimenter le nouveau WC et l'arrosage extérieur;
 - Considérant que le projet prévoit cependant une toiture végétalisée qui permettra de temporiser le rejet des eaux pluviales à l'égout;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Considérant que la rehausse de toiture demandée est relativement faible par rapport aux profils voisins, à savoir au maximum respectivement 19cm et 55cm;
 - Considérant que cette rehausse permet de garantir une bonne étanchéité avec les mitoyens voisins et une hauteur sous plafond suffisante dans l'espace intérieur tout en conservant la continuité du plancher au rez-de-chaussée;

- Considérant que cette rehausse donne sur des toitures et qu'elle n'engendrera donc pas d'impact sur les biens voisins;
- Cette dérogation est acceptable;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur) :
 - Considérant que cette dérogation découle de la volonté d'isoler la façade arrière ce qui est une démarche écologique à encourager;
 - Considérant que le dépassement est relativement réduit puisqu'il ne concerne que l'épaisseur de l'isolant et de son parement de finition en crépi et qu'il n'impacte donc pas significativement le gabarit existant;
 - Considérant de plus que vu les problématiques actuelles en matière de gestion de l'énergie, il est probable qu'à terme les biens voisins isolent également leur façade arrière et que l'alignement en profondeur sera alors retrouvé;

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

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 02/07/2025
Objet n°04

Dossier 16-48062-2025 - Enquête n°135/25

Situation : Rue Papenkasteel 138

Objet : agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48062-2025 introduite en date du 25/03/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant sur le bien sis rue Papenkasteel 138;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du Château du Papenkasteel, classé par arrêté en date du 16/10/1975;

Considérant que ce bien classé ne comporte pas de périmètre de protection;

Vu que le bien est situé dans la zone tampon de 60m d'un site Natura 2000;

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

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

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

- Il s'agit d'une extension de petite dimension située au rez-de-chaussée et dont l'emprise et le gabarit ne dépassent pas les emprises et gabarits des biens qui lui sont mitoyens;
- Cette extension se situe en façade arrière et non visible depuis le site Natura 2000, par ailleurs, encore séparé par une voie;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation induit un dépassement de l'alignement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 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 :

25/03/2025 : dépôt de la demande;

26/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

02/06/2025 au 16/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/07/2025 : 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 26/05/2025 et émis le 13/06/2025 :
Considérant qu'il est prévu d'isoler les façades;

Considérant que des colonies de martinets, bergeronnette des ruisseaux et chauves-souris sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs bergeronnette des ruisseaux :

Les lieux de nidification de la Bergeronnette des ruisseaux sont toujours situés près de cours d'eau ou d'autres points d'eau. Malheureusement, l'aménagement des cours d'eau, les nouvelles techniques de construction des ponts ainsi que les travaux de consolidation des berges offrent actuellement peu d'emplacements de nidification pour ces oiseaux. Ils doivent donc établir leur nid au sein d'ouvrages construits par l'homme. Pour contrer cette pénurie de sites disponibles et ainsi lutter contre la régression de ces bergeronnettes, vous pouvez placer ce nichoir afin de leur mettre un site de nidification à disposition.

- HAUTEUR : entre 1 et 3 m environ.
- ORIENTATION : l'orientation du trou d'envol n'a pas beaucoup d'importance, il est par contre préférable qu'il soit protégé du vent, de la pluie et du soleil (il en sera protégé en étant sous un pont par exemple).
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICOIRS : bien que la Bergeronnette soit assez sociable, il vaut tout de même mieux respecter une distance raisonnable pour éviter une potentielle territorialité envers des congénères qui seraient trop proches. De manière générale, une distance de 30 m minimum est préconisée.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICOIRS INSTALLER : s'il s'agit de nichoirs pour des espèces différentes, vous pouvez installer 2 ou 3 nichoirs proches les uns des autres, sous un même pont par exemple. S'il s'agit de nichoirs pour bergeronnettes uniquement, il vaut mieux laisser une distance de 30 m minimum entre chaque nichoir.

Gîtes pour chauves-souris :

- HAUTEUR : il faut que le gîte soit fixé à une hauteur minimale de 3 mètres du sol
- ORIENTATION : les chauves-souris ont besoin de chaleur, il est donc nécessaire que l'abri soit placé face au sud ou au sud-est. Évitez d'installer le gîte à proximité d'un éclairage puissant.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX GÎTES : il vaut mieux laisser une distance de quelques mètres entre deux abris.
- QUELLE QUANTITÉ DE GÎTES INSTALLER : il peut être intéressant de placer au moins deux gîtes à proximité pour que les chauves-souris puissent se déplacer en cas de trop fortes chaleurs.

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 26/05/2025 et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, les constructions sont implantées en recul;
- La maison n°138, bâtie fin des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-10259-1937, est implantée en recul et en mitoyenneté, et ce au sein d'un ensemble de 4 maisons de style similaire, avec des façades pignons, autant à l'avant qu'à l'arrière et alignées;
- Hormis le remplacement des menuiseries par du PVC de ton blanc, et un agrandissement en profondeur au rez-de-chaussée, le plan a conservé ses caractéristiques principales au cours du temps;
- Au sein du groupe de maisons, le plan initial prévoyait des lucarnes sur les pans droits des toitures uniquement pour éclairer les cages d'escaliers. Certaines de ces lucarnes ont été agrandies au cours du temps;
- Les maisons mitoyennes comportent également des annexes, construites dans les années 1990 et 2010;
- Les jardins sont séparés par des haies et sont largement végétalisés;

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

- La démolition des annexes existantes de fait;
- La reconstruction d'une annexe à toiture plate et de meilleure facture, isolée et avec une finition en crépi de ton bleu;
- Les modifications structurelles intérieures et de cloisonnements sur l'ensemble des niveaux;
- Le remplacement des châssis en PVC en infraction par de nouveaux châssis en bois de ton blanc avec des divisions conformes à la situation d'origine;
- Le remplacement de la porte de garage, actuellement en aluminium et PVC, en infraction, par une nouvelle porte sectionnelle, la largeur existante, ne permettant pas de restituer des portes accordéons;
- L'ajout de fenêtres de toit de type Velux (non soumis à permis d'urbanisme);
- L'isolation de la façade arrière aux 1^{er} et 2^e étages, par l'extérieur avec une finition en crépi de ton blanc;
- L'installation d'une ventilation de type C avec des invisibles ainsi que des extractions mécaniques dans les pièces humides;
- La création d'une terrasse au rez-de-chaussée, avec l'abaissement du niveau des terres sur une longueur de 4m, avec la création de gradins végétalisés afin de raccorder les différents niveaux du jardin;
- L'installation d'une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité totale de 15m³ avec réutilisation de l'eau de pluie pour les besoins ménagers;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les modifications structurelles apportées, permettent d'améliorer l'habitabilité, l'apport en éclairage naturel, autant que les performances énergétiques;
 - la typologie en façade avant est restituée par le remplacement des châssis en PVC infrarouges, par du bois de ton blanc et dans les divisions originelles;
 - cependant, le remplacement de la porte de garage, par une porte sectionnelle, supprime ses caractéristiques avec des éléments de décors ;
 - Bien que celle-ci puisse être remplacée, il y a lieu de restituer un système basculant et restituer les éléments esthétiques, y compris les ferronneries, etc. ;
 - les ferronneries de la porte d'entrée et du portail sont maintenues et restaurées;
 - considérant qu'en situation existante, l'une des chambres comporte un léger déficit en apport d'éclairage naturel mais qu'il s'agit non seulement d'une situation de droit et qu'en plus, aucune modification ne pourrait être apportée afin d'y palier;
 - il n'est dès lors pas considéré qu'il s'agisse d'une dérogation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle annexe s'intègre judicieusement entre les profils de construction des deux biens qui lui sont mitoyens;
 - par ailleurs, la hauteur telle que prévue, ne nécessite aucune rehausse en mitoyenneté;
 - la nouvelle citerne d'eau de pluie est judicieusement positionnée sous la nouvelle terrasse imperméable, afin de maintenir de la pleine terre sur la totalité du solde du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement au niveau du jardin, d'une terrasse sur plot et chape imperméable, de 4m de long sur la totalité de la largeur, nécessite un nivellement des terres, compensé par un traitement en gradins plantés, afin de dégager la vue vers le jardin depuis le séjour;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé, la situation reste inchangée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la nouvelle citerne d'eau de pluie, après condamnation de l'ancienne, tend à se répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, en limitant le rejet des eaux pluviales à l'égout, via la réutilisation d'une partie des eaux récupérées pour les besoins ménagers;
 - afin d'améliorer davantage l'impact environnemental, le traitement de la toiture plate en toiture végétalisée de type extensive, permettrait également de temporiser ce rejet;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - cette dérogation n'est induite uniquement par l'isolation de la façade arrière;
 - considérant les volontés actuelles de l'amélioration des performances énergétiques du parc immobilier, cette dérogation, est acceptable;
 - d'autant plus que ce type de dépassement n'induit aucune nuisance et permet par ailleurs aux biens mitoyens, de prévoir également l'isolation par l'extérieur de leurs façades arrières;

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

- Proposer une toiture végétalisée de type extensive ou tout autre aménagement permettant de garantir une temporisation du rejet des eaux pluviales tout en offrant une vue davantage esthétique pour l'intérieur d'ilot;

- Proposer une porte de garage basculante qui conserve les éléments esthétiques de la porte existante ;

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 de traitement d'une toiture plate;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact environnemental doit être amélioré;

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 l'impose;
- 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, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 02/07/2025
Objet n°05

Dossier 16-47880-2024 - Enquête n°136/25

Situation : Rue Victor Allard 196

Objet : aménager un grenier, modifier la façade avant et élargir la zone de manœuvre d'entrée du garage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47880-2024 introduite en date du 09/12/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un grenier, modifier la façade avant et élargir la zone de manœuvre d'entrée du garage sur le bien sis rue Victor Allard 196;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 24 "Quartier de la Montagne" approuvé par arrêté royal en date du 23/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV qui prescrit "Zone de recul", en ce que la zone de recul comporte une zone de pleine terre dont la superficie est inférieure à la moitié de celle de la zone de recul;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit "Zone de recul aménagée en jardinnet", en ce que la zone d'accès au garage s'étend au-delà de la porte de garage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/06/2025 au 16/06/2025 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 travaux ont été réalisés avant l'obtention d'un permis ;*
- *Eclaircissements à obtenir au niveau de la pose de 3 "doubles" vélux en toiture arrière et de 3 "simples" vélux en toiture avant ;*
- *Le réaménagement de la zone de recul n'est pas clair ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

09/12/2024 : dépôt de la demande;

01/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

13/04/2025 : réception des compléments;

26/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/06/2025 au 16/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/07/2025 : 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 quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Victor Allard est une artère locale;

- La parcelle sur laquelle porte la demande d'une maison, d'une zone de recul, d'une zone de retrait latérale et d'une zone de jardin;
- La zone de recul accueille une pente de garage en dalle de pierre, un escalier en dalle de pierre menant à la porte d'entrée qui sont délimités chacun par des petits jardinets conformément à la situation de droit;
- La zone de retrait latérale se compose d'un jardin;
- La zone de jardin se compose d'une terrasse sur un niveau différent que le jardin
- La maison n°196 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale 3 façades. Elle s'implante en retrait de l'alignement et présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement de façade en brique de ton rouge, de châssis en PVC de blanc, d'un rez-de-chaussée en enduit. La maison présente plusieurs infractions urbanistiques :
 - une nouvelle baie a été créée en façade avant;
 - les châssis en façade avant ont été modifiés en PVC de ton blanc;
 - un arbre a été supprimé en zone de recul;
- La maison de droite (n°198) est une maison 3 façades de même gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale est similaire à celle de la maison visée par la demande;
- La maison de gauche (n°194) est une maison mitoyenne de même gabarit que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose de différents parements de façade, de châssis de ton noir et d'une lucarne de ton noir. La zone de recul présente une surface imperméable s'étendant au-delà des accès;

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

- L'aménagement des combles en salle de jeux;
- Le réaménagement du 1^{er} étage;
- La mise en conformité de l'ouverture d'une baie en façade avant;
- La mise en conformité des châssis PVC;
- La mise en conformité de la suppression d'un arbre en zone de recul;
- Le réaménagement de la zone de recul par l'élargissement de la zone d'accès imperméable du garage;

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

- Le programme de la maison est modifié par l'ajout d'une salle de jeux;
- Le gabarit de la maison est inchangé;
- La typologie de la maison est modifiée par l'ouverture d'une nouvelle baie et par l'installation de châssis en PVC;
- Les abords sont modifiés par la suppression de la zone de pleine terre centrale de la zone de recul;

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

- Considérant que l'aménagement des combles en salle de jeux s'envisage dans la mesure où cet espace répond aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que l'ouverture d'une nouvelle baie en façade avant a permis d'améliorer l'aspect de cette façade dont la situation de droit prévoyait une façade principalement aveugle;
- Considérant que la mise en place des châssis PVC remonte entre 2017 et 2019 selon streetview sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que ces châssis PVC ne sont pas qualitatifs et pas pérenne;
- Considérant qu'actuellement la zone de recul présente des qualités dans la mesure où elle est principalement végétalisée;
- Considérant que le projet d'élargissement de la zone de surface imperméable en zone de recul induit une perte de qualité de cet espace et des dérogations au RRU et au PPAS;
- Considérant que l'élargissement de cette zone est excessif;
- Considérant que la suppression de l'arbre semble remonter il y a bien longtemps dans la mesure où il n'était déjà pas présent en 2009 selon les vues streetview;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et Art. 126§11 Dérogation à un PPAS article n°IV:
 - L'élargissement de la zone de surface imperméable impacte le caractère végétal des zones de recul et peut créer un précédent pour l'ensemble des zones de recul de cette rue;
 - De plus, les zones de pleine représente un élément essentiel dans la gestion naturelle des eaux de pluies;
 - Ces dérogations ne peuvent être acceptées;

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

- Maintenir la zone de recul conformément à la situation de droit;
- Prévoir des châssis en bois;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent les châssis PVC et la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la surface imperméable de la zone de recul doit se limiter à la largeur des accès;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article IV et règlement régional d'urbanisme, article n°11 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 02/07/2025
Objet n°06

Dossier mixte PU 16-47955-2025 et PE-10979-2025 - Enquête n°120/25 - Article 177
Situation : Avenue de Kersbeek 292-296

Objet : Démanteler des constructions situées au n°290A avec réemploi et construire 5 bâtiments de 61 appartements sur un sous-sol commun, avec une surface commerciale, rénover et changer partiellement la destination en bureaux et conserver l'équipement collectif ou de service public

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47955-2025 introduite en date du 08/07/2024 auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démanteler des constructions situées au n°290A avec réemploi et construire 5 bâtiments de 61 appartements sur un sous-sol commun, avec une surface commerciale, rénover et changer partiellement la destination en bureaux et conserver l'équipement collectif ou de service public sur le bien sis avenue de Kersbeek 292-296;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et de chemin de fer au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la majeure partie du site est implantée sur la Commune d'Uccle mais qu'une partie du site est implantée sur la Commune de Forest;

Considérant que le site est partiellement repris dans une zone de protection d'un bien classé, à savoir la Gare d'Uccle-Stalle;

Considérant que le site est limitrophe du Parc Jacques Brel, site classé sans zone de protection;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Considérant que la demande est mixte et qu'une demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite en même temps que la demande de permis d'urbanisme;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription générale 0.6 - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
 - Prescription générale 0.12 - Modification totale ou partielle d'un logement en ZFM;
 - Prescription particulière 4.2.3° - + de 200 m² de commerce hors liseré de NC en ZFM;
 - Prescription particulière 9.1 al.3 - Modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer;
 - Prescription particulière 9.1 al.4 - Création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes en zone de chemin de fer;
 - Prescription particulière 25.1 - Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;
- Application de l'article 237 du CoBAT : zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogations au Titre I du RRU :
 - Art 3 - Implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté;
 - Art 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Art 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
 - Art 6 - Toiture d'une construction mitoyenne;
 - Art 8 - Hauteur d'une construction isolée;
 - Art 10 - Eléments en saillie sur la façade;
 - Art 11 - Zones de recul aménagées en jardinet;

- Art 13 - Maintien d'une surface perméable;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/05/2025 au 17/06/2025 inclus, tant sur Forest que sur Uccle, enquête pendant laquelle 38 réclamations ont été émises à savoir 3 lettres d'associations et 35 lettres personnelles ainsi qu'un collectif de riverains;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- *Procédure et complétude du dossier : pièces ajoutées pendant l'enquête, pas d'avis de la CRMS ni d'Infrabel : demande de recommencer l'enquête;*
- *Pas conforme à la zone de forte mixité;*
- *Problèmes de mobilité et de stationnement engendrés par le projet;*
- *Manque une étude hydrographique sérieuse;*
- *Défaut de publicité et de transparence de l'enquête publique;*
- *Déroptions nombreuses, non justifiées et inacceptables;*
- *Pollution lumineuse et impact sur la faune et la flore ?*
- *Nuisances de bruit liées aux pompes à chaleur ? Modélisation globale à fournir pour l'ensemble du site;*
- *Ampleur disproportionnée par rapport au quartier;*
- *Densification du trafic et du stationnement (étude de mobilité erronée);*
- *Impact du projet en termes de perte d'ensoleillement sur le voisinage, nuisances de bruit,*
- *Tranquillité du quartier impactée;*
- *Sécurité incendie : réduction de la largeur de la servitude existant vers Coquibus;*
- *Durabilité ? Perte d'emploi suite à la transformation d'une zone d'activité productive en du logement;*
- *Artificialisation des sous-sols;*
- *Vis-à-vis et vue;*
- *Nuisances pendant le chantier;*
- *Nuisances dues au commerce (trafic, livraisons,...);*
- *Impact sur la valeur des biens immobiliers;*
- *Chemin vers la gare préservé ?*
- *Quid des charges d'urbanisme ? (logements sociaux ?)*
- *Impact sur le Parc Jacques Brel;*
- *Piètre qualité de logements le long du chemin de fer;*
- *Bâtiment à front de rue trop haut et trop imposants;*
- *Espaces verts anecdotiques;*
- *Projet maximaliste;*
- *Bâtiments trop hauts en rupture avec le cadre bâti environnant;*
- *Transports en commun insuffisants pour absorber une telle nouvelle population;*
- *Accessibilité PMR non conforme;*
- *Endroit idéal pour les drogués, les taggeurs, les voyous;*
- *Îlot de chaleur urbain;*
- *Projet satisfaisant mais manque de parking;*
- *Nouvel accès à la gare intéressant mais devrait être permanent, bien aménagé et sécurisant, ce qui n'est pas le cas (dénivelé entre le quai de la gare et le chemin d'accès piéton);*
- *Implantation d'un commerce non réfléchi en fonction du quartier;*
- *Impact de l'équipement collectif sur le quartier en termes de mobilité;*
- *Architecture pauvre;*
- *Grande façade aveugle à très fort impact visuel;*
- *Zone de recul dénaturée (sous-sol inacceptable dans cette zone et pas de parking à l'air libre et pas de débordement sur cette zone);*
- *Constructions trop près de la couronne des arbres du parc;*
- *Manque d'ambition paysagère (ne pas reconstruire le mur avec le parc);*
- *Les services publics doivent suivre;*
- *Déjà trop de travaux dans le quartier;*
- *Quid des terres polluées ?*
- *Impact du projet fortement dérogatoire au RRU sur la gare classée;*
- *Pas d'intégration dans le maillage vert, projet paysager à revoir dans son ensemble, choix de plantations discutables;*
- *Logements haut de gamme qui ne se vendent plus pour le moment;*
- *Modification du relief du sol;*

- Nécessité de sauvegarder le parc Jacques Brel, de haute valeur biologique;
- Pollution probable des étangs via la connexion prévue; gestion des eaux à étudier entre le site et le parc;
- Baisse drastique de l'alimentation des étangs en eaux de pluie;
- Absence de consultation des riverains;
- Appropriation de parcelles par Koramic;
- Pas de prise en compte de l'avis du BMA;
- Problèmes de stabilité lors des excavations et de la mise à nu de murs mitoyens suite aux démolitions;
- Quid des servitudes existantes ?

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/07/2025 : dépôt de la demande auprès de Bruxelles Environnement;

08/07/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier de permis d'environnement, incomplet;

31/07/2024 : accusé de réception d'un dossier de permis d'urbanisme incomplet;

09/12/2024 : dépôt des compléments de la demande de permis d'urbanisme;

16/12/2024 : dépôt des compléments de la demande de permis d'environnement;

17/01/2025 : accusé de réception d'un dossier de permis d'environnement, incomplet;

20/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter, dans le cadre de la procédure, à savoir

- le BMA,
- les Collèges des Bourgmestre et Echevins des communes de Forest et d'Uccle, ainsi que les services internes communaux,
- AccessAndGo,
- SIBELGA,
- BRUXELLES-MOBILITE,
- SNCB,
- INFRABEL,
- URBAN-DPC,

19/05/2025 au 17/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/07/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les avis d'instances consultées en cours de procédure :

Vu l'avis SIAMU du 19/06/2025 (réf : CP.1993.1320/8) défavorable;

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 26/06/2024 dont la conclusion est la suivante :

L'avis BMA est négatif. BMA déplore que les remarques formulées lors de la réunion de projet n'aient pas été prises en compte. Il en résulte un projet trop dense, qui ne tient pas compte des spécificités du site et du bâti existant. BMA souhaite que le projet soit revu dans son entièreté en tenant mieux compte des possibilités qu'offrent les bâtiments existants. Le terrain est situé en zone de forte mixité au PRAS, pourtant 93% des nouvelles surfaces construites concernent du logement. L'aménagement et l'activation de la connexion cyclo-piétonne avec la gare est pauvre; par contre, elle devrait devenir un axe structurant du projet en termes conceptuel, architectural et d'usage.

Vu l'avis AccessAndGo du 07/03/2025;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 28/01/2025 (réf : 2025010093);

Vu l'avis SIBELGA du 22/01/2025 (par mail);

Vu l'avis BRUXELLES-MOBILITE (réf : BM/DG/GA DGI_2025_PU_020);

Vu l'avis SNCB du 30/01/2025 (réf : 25.0077-Brussel-Bruxelles);

Vu l'avis INFRABEL du 13/02/2025 (réf : 3516.2025.004.Vorst-4141318);

Vu le rapport patrimonial réalisé par Urban - Direction du Patrimoine culturel en juin 2022;

Vu l'avis des services communaux

- L'avis de la Cellule Eau de la Commune de Forest, émis le 03/06/2025 :

Considérant que la superficie totale du projet est de 8.823,07 m² dont 8.066 m² sont actuellement imperméabilisés; que le projet propose de réduire le taux d'imperméabilisation (de 0.91 à 0.47) soit environ 47% de la parcelle;

Considérant que le projet propose pour gérer les eaux pluviales des dispositifs de récupération, de temporisation et d'infiltration, dimensionnés sur base d'un temps de retour de 100 ans, avec objectif zéro rejet vers l'égout; que la capacité du sol a été évaluée très favorable à l'infiltration avec une nappe estimée entre 3,6 mètres et 5 mètres sous le terrain; que le trop-plein de certains dispositifs de gestion des eaux pluviales pourrait être connecté à l'étang supérieur du parc Jacques Brel;

Considérant que pour répondre aux prescriptions du RCU, le projet doit prévoir des dispositifs d'infiltration et/ou de temporisation dont le volume total équivaut à 135 m³ et des dispositifs de récupération dont le volume total équivaut à 69 m³;

Considérant que le projet prévoit cinq noues paysagères, des pavés drainants pour les espaces extérieurs, des massifs drainants sous les chaussées perméables et sous les noues paysagères (superficie totale de 1.490m²), des toitures végétalisées (superficie totale de 1.186 m²) dont 656m² de toitures intensives (> 60cm) et 530 m² de toitures équipées de systèmes de temporisation (> 10 cm), et des citernes de récupération pour un volume total de 65 m³ (pour les chasses d'eau des WC, l'arrosage et l'entretien des bâtiments);

Considérant qu'une partie des eaux pluviales infiltrées, dont celles de la terrasse accessible, peut comporter un risque de pollution; que des mesures de prévention durables des risques de pollution doivent être mises en œuvre;

Considérant qu'il est indispensable de conserver, voire de restaurer, le pertuis transitant sous la parcelle pour maintenir l'écoulement des eaux claires provenant de l'amont du site; que cet ancien pertuis anciennement créé pour l'acheminement des eaux claires, récolte aujourd'hui également le trop-plein de fosses septiques provenant des entreprises mitoyennes au projet; qu'il est indispensable de rediriger ces eaux usées vers l'égout avenue Kersbeek afin de supprimer les risques de pollutions des eaux et des sols dans le parc Jacques Brel;

Considérant que les calculs pour dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales ont été réalisés avec les outils de Bruxelles Environnement; que les dispositifs pourraient être optimisés grâce à l'augmentation de leurs superficies; que l'emprise du parking souterrain est importante sur la parcelle;

Considérant qu'il convient d'indiquer dans le formulaire de demande l'ensemble des données relatives à la gestion des eaux pluviales (volumes des dispositifs de gestion des eaux pluviales); que les données ne concordent pas dans l'ensemble des documents;

DECIDE

- Maintenir, et restaurer si nécessaire, le pertuis existant en fond de parcelle;
- renvoyer, après décantation, les trop-pleins des ouvrages de gestion des eaux pluviales vers l'étang supérieur du parc Jacques Brel, à condition que les eaux usées provenant des entreprises mitoyennes soient redirigées vers l'égout avenue Kersbeek, indépendamment du pertuis existant;
- assurer la gestion des risques de pollutions en implantant les dispositifs de décantation adéquats et durables avant toute infiltration des eaux pluviales;
- réduire l'emprise des locaux souterrains afin d'optimiser l'efficacité des dispositifs de gestion des eaux pluviales;
- faire concorder les données dans l'ensemble des documents et indiquer l'ensemble des volumes des dispositifs de gestion des eaux pluviales dans le formulaire de demande;
- L'avis du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle, émis le 13/06/2025 :

Considérant le projet à savoir :

- Démanteler des constructions situées au n°290A avec réemploi;
- Construction de 5 bâtiments de 61 appartements sur un sous-sol commun, avec une surface commerciale;
- Rénovation avec changement partiel de destination en bureaux;
- Conservation d'un équipement collectif ou de service public;

Considérant qu'il est prévu :

- Une gestion des eaux impliquant 4 massifs et 3 groupes de tranchées d'infiltration comportant des conduites en béton poreux enterrées;
- Un trop-plein du système de gestion des eaux vers le parc Jacques Brel
- Des toitures vertes;
- Un usage de l'eau de récupération dans tous les WC des logements;
- Un parking voiture de 61 emplacements dont 2 deux-roues;
- 126 emplacements vélos pour les résidents;
- Un total de 244 emplacements vélos (résidents, voyageurs, ...) dont 200 couverts dont 6 vélos cargos;
- Un projet remettant 52% de la surface en pleine terre;
- Des nichoirs mais sans plus de détail dans le dossier;
- Un balisage des chemins d'accès sans plus de préciser;

Considérant qu'il n'est pas fait mention de la Convention entre la Région de Bruxelles-Capitale et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1^{er}.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août;

Avis favorable à condition de prévoir :

- Plus d'emplacements pour les 2 roues motorisés;
- Plus d'emplacements pour les vélos cargos;
- Un accord de la Commune de Forest pour le rejet dans le parc;
- Assurer le respect de la Convention entre la Région de Bruxelles-Capitale et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer et plus particulièrement son article 5;
- Des éclairages pour les chemins d'accès de couleur ambrée/orangée/... de faible hauteur et dirigé vers le sol;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible;

- Placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>);

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.
- ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.
- QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.

Nichoirs rouges-queues :

Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.

- HAUTEUR : 2 à 6 m du sol
- ORIENTATION : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante;
- L'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle, émis le 23/06/2025 :

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

- Définir le nombre et l'implantation de l'ensemble des arbres et des plantations projetées dans un plan paysager détaillé venant compléter la note paysagère;
- Remplacer les essences horticoles proposées, hormis les arbres le long des chemins d'accès (pt. 5.1 de la note paysagère), par des essences sans cultivars;
- Prévoir une note technique des mesures de protection à prévoir pour le bouleau à conserver.

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

Aménagement paysager :

Considérant que :

- Le projet comprend une analyse paysagère complète des différentes entités spatiales du projet et prévoit des aménagements adaptés pour l'ensemble de ceux-ci.
- Le projet comprend aucun abattage d'arbres de haute-tige.
- Le projet prévoit la conservation de l'unique sujet présent sur la parcelle, à savoir un bouleau multi-troncs implanté à front de rue.
- Le bouleau est implanté à proximité directe d'un bâtiment à démolir pour la création de la venelle d'accès à la gare, aussi des mesures particulières de protection sont-elles à mettre en place.
- Le projet prévoit la plantation de nouveaux arbres, tous d'essences indigènes ou fruitières issues des palettes végétales conseillées de Bruxelles Environnement.
- Les différentes palettes végétales proposées sont adaptées à leurs implantations (essences décoratives à systèmes racinaires pivotant le long de la venelle, essences plus forestières en recul des habitations et bâtiments à proximité du parc Jacques Brel, etc.), tant au niveau écologique que pratique.
- Le projet prévoit la création d'une zone de potager, d'une aire de jeux « naturelle » et d'un verger d'anciennes essences fruitières bruxelloises en accord avec les Ressources Génétiques Fruitières de Gembloux (RGF-Gblx).
- Le projet comporte cependant pas mal d'essences dites horticoles (possédant un cultivar) ce qui est justifiable pour les arbres d'ornements implantés le long de la venelle et des chemins d'accès mais est inutile dans les

massifs arborés et arbustifs (par exemple *Sorbus aucuparia* 'Edulis', *Tilia cordata* 'Winter Orange', *Sambucus nigra* 'Thundercloud', etc.). Il convient de leur préférer les variétés sans cultivars afin d'assurer une meilleure résilience et de meilleures propriétés écologiques aux sujets.

- L'ensemble des aménagements proposés sont adaptés et justifiés et qu'ils entraîneront une amélioration significative de la valeur écologique, récréative et qualitative du site.
- L'avis du Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle, émis le 26/06/2025.:

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification de l'espace public autre que la création, la suppression ou le déplacement d'un accès piéton carrossable qui serait le corollaire du projet et autorisé par le permis d'urbanisme.

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 :

Les plans omettent de décrire la manière dont l'axe structurant (Allée des Cerisiers) – horizontal – sera raccordé au trottoir – incliné – dont le profil en long ne peut en aucun cas être modifié. Il est demandé de produire un détail de ce raccordement (à implanter exclusivement en domaine privé).

Déchets ménagers

Afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les containers poubelles, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande :

Le chapitre du rapport d'incidences traitant de la gestion des déchets ménagers omet de décrire la manière dont seront évacués les containers. Or il est redouté de voir une accumulation de containers en trottoir près de l'accès au sous-sol. Il est demandé de préciser ce point et, afin d'éviter l'encombrement du trottoir, d'aménager une zone de stockage temporaire à front de trottoir, mais en propriété privée;

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante :

Considérant que le site est constitué de 7 parcelles :

- Forest, 4ème division, section D, 280D41, 280N41, 280M41 et 280Y38;
- Uccle, 6ème division, section G, 30C16, 30A17 et 30B17;

Le terrain comprend également une partie du domaine d'Infrabel qui est non cadastré;

Situé le long de l'avenue Kersbeek, le site jouxte le Parc Jacques Brel à gauche, des bâtiments industriels à droite et la gare Uccle-Stalle et son talus à l'arrière en surplomb ainsi que l'accès piéton secondaire à la gare (servitude piétonne menant au quai de la gare d'Uccle Stalle depuis l'avenue Kersbeek). Le site, addition de volumes anciens et récents à caractère industriel, s'inscrit dans un contexte urbain moyennement dense de maisons mitoyennes, d'immeubles à appartements et de villas 4 façades, dans un ensemble plutôt verdurisé. Les constructions couvrent presque la totalité des parcelles. Le site présente la particularité d'être à cheval sur 2 communes avec une entrée sur Forest pour le n°280 et sur Uccle pour le n°290 où le site se situe principalement. Construit à 74%, le site présente actuellement une minéralisation totale;

Les immeubles concernés ne font pas l'objet d'une mesure de protection et ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise mais sont repris à l'inventaire de l'architecture industrielle (AAM - 1980-1982). Ils seront ajoutés, pour leur intérêts historique et urbanistique dans le quartier, dans la description de l'avenue Kersbeek (« notice de rue ») faisant partie de l'inventaire;

L'analyse de documents historiques montre l'implantation de bâtiments dès le début du 20e siècle. Le site a continué d'évoluer dans les années 40 et a subi d'autres transformations jusqu'à ce jour. Le site, bien que transformé au fil des années, reste un témoin de l'industrialisation dans Bruxelles;

Avenue Kersbeek 280 :

Le site accueille historiquement l'ancienne fabrique de meubles de la S.A. Vanderborgh Frères. Les bâtiments accueillent ensuite, au début des années 1920, la Compagnie belge des freins Westinghouse qui y réalise des transformations en 1923 (bureaux, magasin et bâtiment industriel de fond à 7 sheds), 1928 (démolition et agrandissement d'usine) et 1929 (surélévation d'ateliers);

A l'avant, le bien présente 2 niveaux sous toiture plate. La façade d'inspiration Art Déco 1925, est cimentée et peinte, et développe 4 travées séparées par des piliers engagés. Chaque travée est percée de

2 baies. La travée de gauche était à l'origine surmontée d'un fronton Art Déco aujourd'hui disparu. La porte cochère qui s'ouvre sur toute la largeur d'une travée donne accès aux ateliers situés à l'arrière; A l'arrière, les ateliers présentaient des constructions en briques de 1 à 2 niveaux implantés le long d'une impasse, certains d'entre eux ont été démolis au fil du temps (l'évolution du site est visible sur Bruciel) et un nouveau hangar est érigé dans les années 1990 au fond de la parcelle. Cet ensemble est en très bon état de conservation. Une cheminée industrielle apparaît dans la toiture du bâtiment arrière entre 1961 et 1971 et des transformations sont réalisées par la société Aquamass en 1994 (extension pour bureaux, showroom, ateliers, hangar) et en 2000 (extension d'atelier); La plupart des bâtiments d'origine ont été démolis entre 1986 et 1996, à l'exception du hangar, qui est toujours en place mais lourdement modifié (plusieurs baies maçonnées, enduit noir sur l'élévation en briques, nouvelle toiture, nouveaux vitrages);

Avenue Kersbeek 290 :

Le site accueille à l'origine la Fabrique de Toiles Jules Leurquin, qui s'agrandit en 1907 avec une nouvelle conciergerie et de nouveaux ateliers;

Vers 1945, la société L'Emballage Rationnel, fondée en 1935, s'implante sur le site à la suite d'un incendie dans ses locaux de la rue A. Danse à Uccle. Il semble que celle-ci occupe d'abord les anciens bâtiments voisins de la fabrique de meubles des magasins Vanderborcht Frères avant de s'étendre dans l'ancienne fabrique de toiles. Elle y restera en activité plusieurs dizaines d'années (notamment après fusion en 1960 avec la Société BowaterCello - fabrication de boîtes et caisses d'expédition en carton). A son installation en 1945, la société L'Emballage Rationnel entreprend d'importants travaux de transformation par l'architecte Jean Tombeur : démolition et construction d'un nouveau bâtiment à front de rue et de nouveaux ateliers. Les bâtiments de l'ancienne fabrique de toiles Leurquin subsistaient alors derrière la façade reconstruite en 1945. A front de rue, il s'agissait d'une construction en brique et pierre bleue d'un niveau avec des corps latéraux plus élevés que le corps central, des fenêtres horizontales et une porte cochère côté gauche. Les ateliers étaient construits en maçonnerie et présentaient des colonnes en fonte; Des agrandissements sont entrepris en 1962 avec un hangar de stockage (architecte Van Kuyck) mais c'est en 2005 qu'intervient une transformation très importante avec l'installation sur le site de la société d'éclairage et d'électricité Le Scénario. Le bien à rue du n°290 avenue Kersbeek est jugé insuffisant en taille et démolit pour un nouveau bâtiment administratif structuré autour d'un patio (bureau d'architecture B. Schotte & Proesmans);

Le site se trouve entre l'avenue Kersbeek et le domaine d'Infrabel (ligne n°124);

Les bâtiments sont implantés au front de bâtisse qui est 5 mètres en recul sur l'alignement;

Les bâtiments ne sont pas implantés en mitoyenneté avec le n°304. La zone de retrait latérale comprend un passage carrossable avec des emplacements de parcage. Ce passage est grevé de servitudes de passage et donne accès à la cour n°1 qui dessert :

- l'entrée du hangar du site;
- le n°298 (Uranus Technologies : programmation et autres activités informatiques, traitement de données hébergement);
- le n°300 (entreprise de déménagement Cocquibus);

En outre, le passage dessert le parking en sous-sol de l'immeuble à appartement voisin (n°304);

Le site est en pente vers le nord-nord-ouest. L'avenue Kersbeek a une pente de 5,7%. Le relief des alentours est important mais le site ainsi que les terrains des bâtiments industriels voisins ont été aplanis. Il en résulte la présence de talus et de mur de soutènements entre le site et le parc J. Brel ainsi qu'avec les voies de chemin de fer;

Considérant que le site comprend actuellement:

- un bâtiment administratif à rue et 3 hangars à l'arrière. Ce complexe est utilisé par la société anonyme « Le Scénario » active dans le domaine des services d'installations électriques;
- Bâtiment G : un bâtiment d'entreprise à rue de gabarit R+1+toiture à versants; une petite annexe y est accolée le long du mitoyen (rez uniquement);
- Bâtiment F : un bâtiment de type industriel (toitures sheds);
- La destination est de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (995 m² - « Club des V asbl » - bâtiment F et une partie de G) avec bureaux (entreprise Kafuji active dans le domaine du textile de qualité pour designer d'intérieur - bâtiment G);
- 6 emplacements de parcage dans les abords;

Contexte urbanistique immédiat :

Avenue Kersbeek n°304 :

Immeuble de 13 appartements6 de gabarit R+2 et R+3. On accède au parking en sous-sol par le site via une servitude de passage. Un passage carrossable traverse le bâtiment et permet de rejoindre :

- le n°306 qui est implanté très en recul (petit immeuble de bureaux et profession libérale médicale);
- la gare d'Uccle-Stalle par un chemin piéton (sentier vicinal);

Avenue Kersbeek n°298 :

Bâtiment industriel très en recul. Il est utilisé par la société Uranus Technologies active dans les domaines de la programmation informatique, du traitement des données avec hébergement et activités connexes. On y accède par la servitude d'accès grevant le site. Il est implanté en mitoyenneté au site : contre la façade latérale et contre la façade arrière et le long de la cour 4 car le n°298 est en forme de « L » (toiture plate pour le volume arrière);

Domaine Infrabel :

Un cheminement piéton public non accessible aux PMR, joint l'avenue Kersbeek via le n°304 à la gare d'Uccle-Stalle. Il passe en partie sur le site;

Le domaine d'Infrabel est mitoyen à la cour 4 du site; la clôture est un mur mitoyen traditionnel d'une hauteur de 2,10 mètres. La gare d'Uccle-Stalle est classée : la gare proprement dite mais également des bâtiments secondaires dont un est proche du site;

Parc Jacques Brel :

Le parc Jacques Brel a une superficie de 1,6 ha et est ouvert au public depuis 1980. Il s'agit d'un site classé (A.E. 17/06/1993) qui est une propriété communale. Le parc comprend deux étangs; le site et le domaine d'Infrabel sont en amont des étangs et mitoyens au parc. Le parc est en contrebas du site de plusieurs mètres (il est probable que lorsque le site a été urbanisé, le sol a été aplani pour y ériger facilement des bâtiments industriels). La clôture est constituée par un mur mitoyen vétuste et sur une petite partie par une simple clôture de fils métalliques plastifiés verts;

Avenue Kersbeek n°278 :

Maison unifamiliale R+1+toiture à 2 versants;

Côté impair de l'avenue Kersbeek :

Il s'agit de maisons unifamiliales R+1+toiture à versants à 3 ou 4 façades. Elles sont implantées en retrait de 5 mètres sur l'alignement;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à reconvertir et transformer un site industriel en programme mixte (logements, équipement d'intérêt collectif, bureaux et surface commerciale);

Situation projetée :

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme et d'environnement concerne :

- Le démantèlement des constructions situées aux n°290A (dont 4.090 m² d'activité de production de services matériels) avec la récupération de certains éléments qui seront réutilisés dans le projet ou ailleurs;
- La construction d'un ensemble de 5 bâtiments totalisant 61 appartements sur un sous-sol commun débordant de 61 emplacements de parcage pour voitures. Le bâtiment situé le long de l'avenue Kersbeek comprend 339 m² de superficie de plancher de commerce;
- La rénovation du n°278A-280 avec changement partiel de destination en bureaux (283 m²) et la conservation d'un équipement collectif ou de service public (764 m²);
- L'aménagement des abords y compris un chemin piéton privé, rendu accessible au public en journée joignant l'avenue Kersbeek à la gare d'Uccle-Stalle;
- 127 emplacements vélos dans le sous-sol commun répartis en 6 locaux et 117 emplacements pour vélos au rez-de-chaussée répartis dans un local commun situé dans le bâtiment E, dans un édicule situé à proximité de la gare (une partie est disponible au voyageurs SNCB) et en zone de recul pour les clients du commerce;
- Aménagement étudié (proximité parc Jacques Brel). Suppression des emplacements de parcage existant en zone de recul;
- Cheminement piéton vers la gare (projet d'Infrabel en cours); abris vélos;
- Espaces collectifs avec réutilisation des certaines fermes métalliques des hangars existants;
- Réseau de noues et de dispositifs d'infiltration des eaux de ruissellement;
- Conservation à l'identique de la servitude de passage carrossable vers les n°298 et 300- 306;

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit la déconstruction du bâtiment à rue du n°290A, malgré son bon état de conservation et sa construction récente ainsi que le bâtiment du fond du n°280;

Considérant que le projet prévoit également un démantèlement quasi-total du bâtiment « sheds » du n°290 avec conservation partielle (voire anecdotique) de la structure en sheds;

Considérant que la Direction du Patrimoine Culturel d'Urban a visité le site en 2022 et a ensuite rédigé un rapport patrimonial qui conclut ceci :

« Au niveau du 280 avenue Kersbeek : - Il y a lieu de maintenir et de valoriser le bâtiment à rue qui a préservé son caractère industriel d'origine et présente un très bon état de conservation. - Le bâtiment arrière a lui été fortement modifié au fil du temps, une intervention y est possible. - Enfin, le bâtiment du fond est plus récent et sans intérêt, sa démolition participerait positivement à la dédensification du site.

En ce qui concerne le 290 avenue Kersbeek, le bâtiment à rue est le plus récent de l'ensemble, ayant moins de 20 ans. A l'arrière, les sheds sont en très bon état de conservation. La DPC estime dès lors que ces ateliers très larges et lumineux mériteraient d'être préservés. »;

Considérant qu'il n'a pas été tenu compte de cet avis lors de l'élaboration du projet;

Considérant que les démolitions ne sont pas suffisamment justifiées, ni en termes de stabilité, ni en termes environnementaux;

Considérant que les demandes de démolitions sont évaluées tant à l'aune de l'intérêt patrimonial des bâtiments à démolir que du bilan environnemental que ces démolitions impliquent;

Considérant qu'à ce stade, le projet montre une intention de réemploi de certains matériaux récupérés lors de la déconstruction mais qu'aucun calcul de bilan environnemental n'a été fourni (calcul TOTEM par exemple);

Considérant que conserver uniquement un morceau de structure du bâtiment sheds au milieu d'un espace vert ne rencontre pas les conclusions du rapport patrimonial;

Considérant par ailleurs que la principale justification de ces démolitions concerne le potentiel du site (sous-entendu « économique »), ce qui n'est pas entendable urbanistiquement parlant;

Considérant qu'il y a lieu de préserver le bâtiment à rue du n°290 ainsi que le bâtiment des sheds à l'arrière, quitte à le transformer lourdement;

Considérant qu'en termes de programme, le projet comprend 61 logements, une surface commerciale, des bureaux et un équipement collectif (salle d'exposition);

Considérant que le site passe ainsi de 4.090 m² d'activités productives, 1.257 m² de bureaux et 995 m² d'équipement d'intérêt collectif en zone de forte mixité à :

- 10.530 m² de logements;
- 283 m² de bureaux;
- 764 m² d'équipement d'intérêt collectif;
- 339 m² de commerce;

Considérant dès lors que la proportion de logements au sein de ce site inscrit en zone de forte mixité atteint 88%, ce qui est disproportionné par rapport aux autres fonctions;

Considérant que la proportion d'autres fonctions que le logement doit atteindre un ratio de 20 à 25% au sein d'un tel site;

Considérant qu'implanter plus de 10.000 m² de logements sur ce site ne rencontre pas le bon aménagement des lieux en ce que cela densifie exagérément cette parcelle qui avait jusqu'ici vocation à accueillir de petites entreprises, bien implantées dans le quartier;

Que même s'il est envisageable de requalifier le site et d'y intégrer des logements, il semble nécessaire, vu la proximité du chemin de fer et la typologie du quartier, de réduire drastiquement la densité globale du projet sur le site et d'en réduire significativement la proportion de logement;

Qu'il serait intéressant de pouvoir conserver une proportion d'activités productives sur le site;

Qu'il est nécessaire de mieux qualifier l'équipement d'intérêt collectif ainsi que le commerce afin de pouvoir mieux évaluer leurs incidences au sein du quartier, tant en termes de nécessité (pour le commerce) qu'en termes de mobilité, entre autres;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet prévoit la conservation du bâtiment du n°280 ainsi que son bâtiment arrière;

Que le projet prévoit, suite à la démolition de l'ensemble des bâtiments restants, la construction de 5 nouveaux bâtiments (1 à rue et 4 en intérieur d'îlot) sur un sous-sol débordant, faisant passer la superficie imperméable du site de 8.066 m² à 4.124,50 m² soit un taux d'imperméabilisation passant de 0.91 à 0.47;

Considérant cependant qu'il subsiste une interrogation à la lecture des plans concernant les surfaces de pleine terre en ce qu'il n'est pas évident de voir si les surfaces comptabilisées concernent uniquement la réelle pleine terre ou si les parties débordantes des sous-sols avec couche de terre par-dessus sont aussi comptabilisées;

Le bâtiment A est implanté avec un recul de 5 mètres sur l'alignement comme les autres bâtiments de l'avenue et comme le prescrit le plan d'alignement sur la commune de Forest. Toutefois, la partie la moins élevée du bâtiment est en surplomb de la zone de recul;

Le bâtiment A est une construction isolée au sens du titre I du RRU. Il est distant de 7,62 mètres du bâtiment G et d'au moins 8,59 mètres du n°304 (bâtiment voisin du site : immeuble à appartement R+3+toiture plate).

Les quatre bâtiments B, C, E (R+2+T) et D (R+3+T) situés à l'arrière sont répartis sur le site de manière à conserver des distances minimales entre eux de 16,28 mètres;

Le sous-sol s'étend sous la zone de recul du bâtiment A le long de l'avenue Kersbeek ce qui est une dérogation au RRU.

Considérant que l'opportunité même des bâtiments A, E et D est remise en cause par la nécessité de conserver le bâtiment existant à rue, ainsi que le bâtiment « sheds »;

Considérant que les bâtiments B et C sont implantés assez près de la limite avec le parc Jacques Brel; qu'il n'est pas envisageable qu'ils lui portent atteinte de quelque manière; qu'il est probable (mais c'est à étudier) que les terrassements nécessaires à la construction de ces deux volumes mettent en péril certains arbres du parc dont la couronne empiète sur le site;

Considérant donc que l'implantation de ces 5 nouveaux bâtiments ne rencontre pas le bon aménagement des lieux; qu'il y a donc lieu de repenser profondément le projet;

Considérant que la base du nouveau projet doit partir de la nécessité de conserver le bâtiment à rue ainsi que le bâtiment sheds et de le transformer lourdement au besoin; que les sous-sols doivent être étudiés pour n'engendrer aucune dérogation et ne pas porter atteinte à des zones qui ne sont pas vouées à être construites, même en sous-sol; que la présence du parc Jacques Brel et de ses arbres doit être prise en compte;

Considérant qu'en termes de volumétrie, les gabarits proposés sont les suivants :

- La volumétrie des bâtiments F et G reste inchangée mais le mur qui est actuellement mitoyen avec le n°290A deviendra une façade visible depuis l'espace public et depuis le chemin traversant le site;
- Le gabarit du bâtiment A présente un gabarit de R+3+1 étage en recul soit une hauteur moyenne de 15,92 m; il est plus haut que les bâtiments environnants (plus haut de 72 cm en hauteur absolue par rapport au bâtiment voisin (n°304)). Il a une hauteur maximale variant de 15,18 mètres à 16,86 mètres par rapport au niveau du trottoir mais comprend une réduction de gabarit du côté gauche (10,82 mètres). La volumétrie différenciée marque la présence du nouveau cheminement public vers la gare;
- Les bâtiments B, C et E, en fond de parcelle, présentent un gabarit R+2+T avec une hauteur de 11,70m;
- Le bâtiment D, en fond de parcelle, présente un gabarit R+3+T qui présente une hauteur de 14,83m; cette hauteur fait écho à celle du nouveau bâtiment A à front de rue alors qu'il est implanté profondément en intérieur d'îlot;

Considérant que l'opportunité même des bâtiments A, E et D est remise en cause par la nécessité de conserver le bâtiment existant à rue, ainsi que le bâtiment « sheds »;

Considérant cependant que leurs gabarits est également remis en cause;

Que le bâtiment A, même s'il est en relation avec le bâtiment voisin en termes de hauteur, présente un gabarit en rupture avec les maisons situées en face;

Que le bâtiment D, en fond de parcelle, présente un gabarit excessif qui ne peut s'envisager en intérieur d'îlot, d'autant plus aussi proche des voies de chemin de fer;

Considérant que les bâtiments B et C présentent un gabarit plus mesuré que les bâtiments A et D mais que leur proximité avec le parc Jacques Brel nécessite de le faire diminuer encore;

Considérant que, globalement, les gabarits sont beaucoup trop importants pour un intérieur d'îlot tel que celui-ci; qu'il y a lieu de dédensifier l'ensemble du site et de réduire significativement les hauteurs des bâtiments proposés en intérieur d'îlot ainsi qu'à front de rue;

Considérant qu'en termes de matérialité, le projet privilégie un matériau de construction durable et respectueux de l'environnement : le bois lamellé-croisé (CLT), en lieu et place du béton;

Les bâtiments F et G restent inchangés. La façade mitoyenne qui sera maintenant visible depuis l'espace public et depuis le nouveau cheminement restera en briques rouge et sera munie de baies;

Les nouveaux bâtiments auront des façades en brique de teinte claire avec les étages en retrait de zinc prépatiné couleur terre à joint debout;

Les châssis seront en aluminium thermolaqué de teinte claire;

Ces choix correspondent aux façades des bâtiments environnant qui sont majoritairement en briques de teintes diverses (beige, rouge, rouge-orange, sable, gris brun...);

Considérant qu'en termes de qualités d'habitabilité, le projet propose des logements qualitatifs répartis comme suit :

- Petits logements : 17 % (4 Studios + 6 x 1 chambre);
- Moyens logements : 57 % (36 x 2 chambres);
- Grands logements : 26 % (15 x 3 chambres);

Considérant que la densité globale du projet en termes de logements est trop élevée mais que la répartition des logements est judicieuse; que ces ratios peuvent être conservés dans la future réflexion sur le projet;

Considérant par ailleurs que la qualité de vie des logements a été étudiée avec soin; que les plans sont efficaces et rationnels dans leur agencement, optimisés pour offrir des surfaces d'espaces de vie généreuses, traversant, doublement orienté et bénéficiant d'une bonne orientation générale. Celle-ci favorise des vues dégagées et des interactions visuelles avec les espaces extérieurs. Chaque logement bénéficie de jardins, de terrasses sortantes ou rentrantes, en plus des espaces communs extérieurs.

Considérant qu'en termes de parking, le projet renonce aux emplacements de parcage pour voitures en zone de recul; il renonce à la pénétration des voitures en intérieur de parcelle, à l'exception du petit parking à l'arrière du bâtiment G qui conserve 6 emplacements. L'emprise de la voiture au sein du site est drastiquement réduit, ce qui rencontre les préoccupations tant communales que régionales en la matière; Un parking souterrain est aménagé pour 61 places de parking, ce qui correspond au nombre de logements proposés par le projet. La rampe est intégrée au nouveau bâtiment à rue et présente une pente de 20%, ce qui est excessif pour un usage ergonomique des lieux;

De plus, le sous-sol, reliant l'ensemble des nouveaux bâtiments et débordant largement sur les zones non-construites (et même sur la zone de recul avant) est alambiqué et difficile à appréhender en termes d'usage. Les nombreuses manœuvres à effectuer pour se garer ou sortir de sa place de stationnement compliquent sérieusement l'usage de ce parking, tout en étant en conflit avec les flux de cyclistes;

Considérant que l'emprise de ce sous-sol est trop importante; que le sous-sol doit être rationalisé pour aider à la facilité de son usage; qu'il doit assurer la sécurité de tous les usagers; il y a lieu de le retravailler dans sa globalité;

Considérant qu'en termes de nombre de places de parking, le projet remplit exactement les demandes du RRU en la matière : « minimum 1 place de stationnement par logement »;

Considérant cependant qu'il y a lieu de tenir compte des bureaux, de l'équipement collectif et du commerce ainsi que des visiteurs des logements en termes de stationnement;

Considérant qu'il n'est pas prévu de mutualiser les places du parking souterrain;

Considérant qu'un système de navettes depuis un parking plus éloigné est évoquée pour l'équipement collectif;

Que pour le commerce, aucun emplacement n'est prévu au sein du projet, ni pour les employés, ni pour les clients;

Que pour le bureau, 6 emplacements à l'air libre sont existants le long de la limite mitoyenne de gauche (1 emplacement excédentaire selon le COBRACE);

Considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacement pour des livraisons pour le commerce mais projette de prévoir un arrêt ponctuel pour les livraisons au niveau de la servitude latérale ou de la cour existante (côté bureaux et équipement);

Considérant que les emplacements de stationnement en zone de recul sont supprimés, ce qui est appréciable en ce que les zones de recul n'ont pas vocation à accueillir du parking;

Considérant que les conclusions du rapport d'incidences en matière de mobilité sont remises en cause, notamment en termes de comptages et de situation future prévisible (sens unique futur);

Qu'il y a lieu de justifier ces calculs ou de refaire les comptages en une période plus représentative de la situation effective du quartier en termes de mobilité;

Considérant qu'en termes de locaux vélos, le projet propose plusieurs solutions; les locaux vélos sont diversifiés :

- Les sous-sols disposent de 5 locaux vélos pour les 5 nouveaux bâtiments et d'un local pour le commerce (employés). La pente d'accès au parking est de 20% mais une rampe spécifique réservée aux vélos est prévue;
 - Le rez-de-chaussée du bâtiment E comprend un grand local commun de 44 vélos;
 - Les abords comprennent deux abris vélos ainsi que des emplacements en zone de recul du bâtiment A;
- L'usage du vélo est mis en avant en priorisant la mise en place d'emplacements de parking sécurisé au rez-de-chaussée et des parking complémentaires au sous-sol. Au total, 244 places de vélos sont prévues sur le site. L'accès au local vélos en surface se fait depuis l'axe traversant. 2 locaux vélos sont organisés au rez-

de-chaussée. Le premier, d'une capacité de 44 vélos, à l'angle du bâtiment E est implanté de manière centrale au sein du site. Le second local vélo, implanté au bout de l'axe structurant est prévu à la fois pour les habitants et visiteurs du site mais également pour les cyclistes empruntant le train;

En effet, le site propose en relation avec la gare un abri vélo qui viendra compléter l'offre en stationnement à proximité de la future rampe qui lie la parcelle du projet à la gare;

Cet abri de 48 emplacements vélos (30 vélos pour les habitants et 18 vélos pour la SNCB) sera réalisé avec les anciennes structures des sheds existants;

Une rampe d'une pente de 10%, placé à l'arrière du bâtiment A permet de desservir les locaux vélos en sous-sol;

En face, un monte-charge de dimensions généreuses permet également d'accéder au sous-sol;

La répartition des ratios vélos entre rez-de-chaussée et sous-sol est faite de telle sorte que le rez-de-chaussée absorbe la demande de 1 vélo par logement soit 74 emplacements (pour 61 logements), tandis que le sous-sol apporte un complément pour assurer 1 vélo par chambre pour l'ensemble des logements soit 127 emplacements supplémentaires;

L'ensemble permet d'assurer un total de 200 emplacements vélos pour les 61 appartements, soit plus d'un vélo par chambre en moyenne;

En plus des emplacements vélos dédiés aux résidents, et les 18 places pour les usagers de la STIB et les visiteurs, un parking vélo est aménagé hors-sol au droit de l'activité productive, et un second jouxte le parking automobile au droit des bureaux et de la salle d'accueil;

Celui-ci sera réalisé avec les structures des sheds également;

Les bureaux et l'équipement d'intérêt collectif profitent d'un abri vélos d'une capacité de 15 vélos et est également conçu avec les anciennes structures des sheds existants;

Devant la surface commerciale, 10 emplacements vélos sont aménagés pour répondre à la demande des usagers du commerce;

Considérant que les locaux vélos situés au sous-sol bénéficient d'une rampe séparée pour accéder au niveau +1 mais nécessitent pour les usagers d'emprunter les mêmes voies que les voitures au sein d'un sous-sol peu ergonomique, compliqué à appréhender et que les risques d'accident sont sérieux; qu'il y a lieu de privilégier des locaux vélos facilement accessibles depuis le rez-de-chaussée et sécurisés;

Considérant par ailleurs que les zones de recul ne sont pas destinées à accueillir des emplacements pour vélos;

Considérant que la création de divers volumes « abri pour vélos » au sein de la parcelle n'est pas opportune en ce que cela génère plusieurs nouveaux volumes isolés au sein de la parcelle; qu'il y a lieu d'intégrer ces emplacements au rez-de-chaussée des bâtiments;

Considérant donc que le projet prévoit l'aménagement de 225 emplacements vélos pour les logements;

Considérant que parmi ces 225 emplacements, sont prévus 6 emplacements pour les vélos cargos; que le ratio d'emplacement pour les vélos cargos proposé est donc 2,6%;

Considérant que la « stratégie de stationnement des vélos cargos en région de Bruxelles Capitale » préconise que 10% des emplacements pour vélos hors voirie soient dédiés aux vélos-cargos dans les nouveaux projets résidentiels;

Considérant donc que le projet ne rencontre pas cette préconisation;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet relève d'une conception paysagère générale structurée sur un axe de communication (cheminement vers la gare d'Uccle-Stalle) de part et d'autre duquel sont connectées des unités paysagères dans un cadre végétal général :

- la zone de recul et l'entrée sur l'avenue Kersbeek, Les venelles d'accès aux bâtiments projetés;
- une zone de détente « sheds » (nommée ainsi car des sheds du hangar existant y seront replacés);
- des jardins privés, la lisière du Parc Jacques Brel;

Les petites venelles adjacentes se greffent perpendiculairement à cet axe principal, agissant comme une colonne vertébrale. Elles utilisent le même matériau pour assurer la continuité et marquer les accès latéraux aux résidences et aux équipements;

Le cheminement, les unités paysagères et le cadre général sont aménagés avec un grand nombre d'espèces choisies en fonction de leur caractère mellifère, fructifère (divers fruitiers dont des poiriers,...) mais aussi en fonction de la toponymie des lieux (cerisiers sur l'axe de communication en rappel du nom de l'avenue), de la composition paysagère, de l'agrément des usagers, de la transition avec le parc J. Brel et de la création de multiples noues paysagères;

Ainsi un verger de variétés anciennes d'arbres fruitiers à haute tige locales est également prévu. Un potager est également prévu;

Le projet propose des abords communs : potagers participatifs, espace détente, verger, espace de repos, parcours ludique, végétations diversifiées avec des noues paysagères;

Le bâtiment A marque la présence du passage vers la gare. Pour les passants, le nouveau chemin, qui traverse les abords du projet, offre un paysage plus qualitatif que le chemin existant qui est étroit, mal éclairé, peu sécurisant et passe en grande partie derrière des façades aveugles. Il s'agit d'une alternative qui offre une importante amélioration par rapport au chemin existant;

Cette nouvelle connexion à la gare permet d'augmenter la porosité de ce très grand îlot, ce qui est apprécié. Toutefois, il est regrettable que l'aménagement de ce passage soit pauvre. Il devrait devenir un axe structurant du projet en terme conceptuel, architectural et d'usage. Or, l'implantation des bâtiments se fait sans tenir compte de ce passage; leurs accès ne s'y trouvent pas tous; la chicane déforce la présence de la connexion et la lisibilité de ses accès; son activation par les programmes des rez-de-chaussée est faible. En effet, la séquence d'entrée commence par le fait de longer la façade aveugle de la rampe de parking à droite et la façade pratiquement aveugle de l'équipement collectif à gauche, dont l'entrée est située sur la façade opposée; seuls deux immeubles présentent leur entrée directement sur le passage, toutes les autres entrées donnent sur les petites venelles;

Le contrôle social annoncé par le demandeur le long de cet axe n'est pas garanti, surtout le soir, car il n'y a pratiquement aucune activation des rez-de-chaussée en lien direct avec ce passage, si ce n'est la salle polyvalente, qui ne sera pas utilisée en permanence;

Le travail sur les espaces ouverts est intéressant à bien des égards, ces espaces permettent la création de séquences paysagères diversifiées et offrent des vues intéressantes depuis l'avenue Kersbeek mais aussi en intérieur d'îlot;

Considérant cependant que ces espaces devront être repensés suite à la conservation des bâtiments existants qu'il n'y a pas lieu de démolir, tout en gardant à l'esprit la nécessité d'une réelle prise en compte du parc Jacques Brel dans ces aménagements;

Considérant en effet que le projet se situe en bordure d'un espace vert répertorié « très haute valeur biologique » par la carte d'évaluation biologique;

Considérant que le talus de chemin de fer situé en arrière de parcelle est répertorié « haute valeur biologique » sur la carte d'évaluation biologique;

Considérant que ce même talus assure une connexion très importante en tant que corridor végétal entre les espaces naturels de la périphérie (Keyenbempt, Kinsendael-Kriekenput,...) et les multiples poches végétales du bas de Forest, plus au nord (Abbaye de Forest, bois jouxtant l'administration communale, marais Wiels,...);

Considérant les observations multiples d'espèces faunistiques inféodées au bâti (rougequeue noir, moineau domestique, bergeronnette des ruisseaux, martinet noir) à proximité directe du projet;

Considérant que le projet améliore la perméabilité du sol, mais que sa densité entraîne également des constructions en sous-sol très importantes qui réduisent substantiellement les véritables parties de pleine terre;

Considérant qu'en termes de bruit, le projet suscite les remarques suivantes :

Considérant le niveau sonore de 65 à 70 dB(A) indicateur LDEN en bordure de la ligne de chemin de fer;

Considérant le niveau sonore de 55 à 60 dB(A) indicateur LDEN en bordure de l'avenue Kersbeek;

Considérant que la moitié des unités d'appartements du bâtiment C sont mono-orientées vers la source de bruit train; que cette implantation ne permet pas à ces logements de disposer d'une « façade calme »;

Considérant que le projet se trouve à moins de 50 mètres des voies ferrées;

Considérant que l'article 5 de la convention relative au bruit et vibrations du chemin de fer entre la Région et Infrabel exige la condition d'offrir un degré d'isolation acoustique et vibratoire suffisant; Que la note acoustique analyse uniquement le bruit des installations techniques en toiture;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet suscite les remarques suivantes :

Considérant l'objectif régional et communal du rejet 0% à l'égout;

Considérant les tests de perméabilité qui ont été effectués;

Considérant que les aménagements de gestion des eaux de pluie ne sont pas implantés là où les tests ont été réalisés; que les résultats des tests ne sont pas représentatifs de la perméabilité des aménagements proposés et ne sont donc probablement pas dimensionnés correctement;

Considérant que les aménagements de gestion des eaux de pluie doivent être dimensionnés pour gérer une pluie centennale;

Considérant que les égouts seront déjà saturés lors d'événement pluvieux intenses; qu'il est préférable d'aménager des zones d'infiltration dans les premières couches d'un sol végétalisé plutôt que des ouvrages enterrés en béton;

Considérant que ces ouvrages en béton ont un risque de colmatage élevé;

Considérant qu'en termes de pollution des sols, le projet suscite les remarques suivantes :

Considérant que les parcelles sont reprises en catégories 2 et 3 à l'inventaire de l'état du sol;

Considérant que des taches de pollution sont présentes sur la parcelle 30c16; que le site sera dépollué via excavation des terres;

Considérant qu'aucun plan d'excavation n'a été fourni dans le cadre de l'analyse du dossier; qu'il n'est donc pas possible de juger si l'entièreté de la pollution est excavée au droit des zones d'infiltration;

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique; qu'aucune étude hydrogéologique n'a été fournie dans le cadre de l'analyse du dossier;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo considère le projet comme non-conforme aux exigences du RRU en ce que :

- Les entrées doivent être de plain-pied;
- Les portes d'entrée à double battant doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 95 cm;
- Le revêtement de sol des circulations extérieures doivent être continus pour garantir l'accessibilité des personnes marchant difficilement et des personnes en fauteuil roulant. Il ne peut pas y avoir du gazon ou des espaces entre les dalles;
- Une toilette PMR doit être prévue dans l'équipement collectif;

Considérant qu'il y a lieu de se conformer à cet avis;

Outre ces remarques, il semble nécessaire de recalculer les pentes de l'accès au quai de la gare afin qu'il soit accessible aux PMR;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 19/06/2025 est défavorable et souligne que la demande de permis d'urbanisme doit être refusée principalement à cause de la remarque suivante :

- L'accessibilité et les possibilités de stationnement des services d'incendie ne répondent pas aux exigences du point 1.1 de l'annexe 3/1 de la réglementation A;

Considérant que l'avis du SIAMU comprend en outre 9 remarques supplémentaires dont il y a lieu de tenir compte;

Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis et qu'aucun permis ne pourra être délivré sans un avis favorable du SIAMU;

Motifs d'enquête et motivation des dérogations :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du PRAS - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot qui dit que « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Considérant que le projet proposé répond à cette prescription en ce qu'elle présente plus de pleine terre que la situation existante et améliore ses qualités végétales et paysagères, notamment;

Que pour autant, le choix de démolir la quasi-totalité des constructions existantes, allant ainsi à l'encontre de l'avis des autorités régionales et la surdensification de cet intérieur d'îlot en termes de logement notamment ne permet pas de répondre à la notion de bon aménagement des lieux;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.12 du PRAS - Modification totale ou partielle d'un logement en ZFM; que le projet entre parfaitement dans cette prescription puisque la surface de logement est augmentée sur la parcelle et que ces actes et travaux sont soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 4.2.3° du PRAS - + de 200 m² de commerce hors liseré de NC en ZFM en ce que la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut

dépasser par projet et par immeuble, 200 m²; que cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces, par projet et par immeuble aux conditions suivantes :

- L'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- Les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
- Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'en l'espèce, le projet compte 339 m² de commerce;

Considérant que le demandeur n'explique nullement cette surface, ni par une motivation liée à des raisons sociales ou économiques puisqu'il n'a encore aucune idée de ce qui s'implantera à cet endroit, ni par les conditions locales qui le nécessiteraient;

Qu'une étude liée à la demande en termes de commerces de proximité au sein du quartier permettrait d'argumenter cette augmentation de la surface commerciale;

Considérant que cette surface n'est pas justifiée à ce stade, il y a lieu de se limiter aux 200 m² autorisables et d'intégrer ces surfaces aux bâtiments existants à conserver;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 9.1 al.3 du PRAS - Modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer;

Considérant que la modification de la destination d'immeubles existants peut être autorisée dans les limites prévues par les prescriptions particulières applicables aux zones de forte mixité après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas ici;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 9.1 al.4 du PRAS - Création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes en zone de chemin de fer;

Considérant que les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification des voies piétonnes ou cyclistes, éventuellement dénivelées, sont autorisés, après avoir été soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas ici;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 25.1 du PRAS - Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun;

Considérant que les actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun sont soumis aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas ici;

Considérant que la demande est soumise à l'article 237 du CoBAT, à savoir zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Qu'un avis CRMS devra être obtenu avant délivrance d'un permis d'urbanisme; qu'à ce stade de la procédure, il n'a pas été obtenu;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU - Implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement en ce que les bâtiments D et E ne sont pas implantés à l'alignement mais en intérieur d'îlot, tout en étant mitoyens avec le hangar voisin de droite;

Considérant que ces deux bâtiments sont remis en cause dans leur opportunité, étant donné la nécessité de conserver le bâtiment sheds;

Cette dérogation ne peut être accordée;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU - Implantation d'une construction mitoyenne §2 mitoyenneté en ce que les bâtiments D et E ne sont implantés contre la limite mitoyenne que d'un côté du terrain et qu'un recul latéral n'est imposé par rien d'autre que par les choix d'implantation du demandeur;

Considérant que ces deux bâtiments sont remis en cause dans leur opportunité, étant donné la nécessité de conserver le bâtiment sheds;

Cette dérogation ne peut être accordée;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU - Profondeur d'une construction mitoyenne en ce que le bâtiment E, mitoyen d'un seul côté, est implanté au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle;

Considérant la trop grande proximité avec la gare et la ligne de chemin de fer et la surdensification de cet intérieur d'îlot;

Considérant que ce bâtiment est remis en cause dans son opportunité, étant donné la nécessité de conserver le bâtiment sheds;

Cette dérogation ne peut être accordée;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du RRU - Toiture d'une construction mitoyenne en ce que les bâtiments D et E dépassent la hauteur du hangar voisin de droite qui leur est mitoyen;

Considérant la surdensification de cet intérieur d'îlot et la nécessité de conserver le bâtiment sheds, bien mieux intégré à son contexte et aux hauteurs du hangar voisin de droite dont il est mitoyen;

Considérant que ces deux bâtiments sont remis en cause dans leur opportunité, étant donné la nécessité de conserver le bâtiment sheds;

Ces dérogations ne peuvent être accordées;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU - Hauteur d'une construction isolée en ce que les bâtiments A, B et C, isolés, sont plus hauts que la moyenne des immeubles voisins;

Considérant que la moyenne calculée par le demandeur s'élève à une hauteur de 11m;

Considérant que le périmètre choisi pour calculer cette moyenne correspond à la réglementation;

Considérant que le bâtiment A s'élève à une hauteur de 15,92 m et présente donc une dérogation de 4,92 m par rapport à la moyenne calculée par le demandeur;

Considérant que même si ce bâtiment à rue présente une hauteur pratiquement similaire à l'immeuble voisin de droite (mais le dépasse encore de 72 cm), son gabarit ne peut être considéré comme harmonieux par rapport aux maisons situées juste en face;

Considérant que cette dérogation est trop importante, même si le dernier niveau est proposé en recul par rapport à la voirie;

Considérant par ailleurs qu'il y a lieu de conserver le bâtiment existant à cet endroit;

Considérant que les bâtiments B et C, quant à eux, s'élèvent à une hauteur de 11,47 m, ce qui porte la dérogation pour ces deux bâtiments à 47 cm;

Considérant que même si cette dérogation peut sembler minime, il y a lieu de prendre en compte le fait que ces deux bâtiments isolés sont implantés profondément dans l'intérieur d'îlot; qu'ils sont proches du parc Jacques Brel et qu'ils devraient donc être plus modestes en termes de gabarits;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable, ni pour le bâtiment A, ni pour les bâtiments B et C;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre I du RRU - Eléments en saillie sur la façade en ce que la façade du bâtiment A présente une avancée de 3 mètres vis-à-vis du plan de façade, alors que l'article 10 prévoit une saillie possible n'excédant pas 0,12m sur les 2,5 premiers mètres et 1 m au-delà;

Considérant que cette saillie semble inutile et permet juste d'augmenter encore les surfaces du projet; que la justification du demandeur concernant l'invisibilisation de la porte de garage par un surplomb de 3m et une intégration au cadre environnant par cet élément ne semble pas entendable;

Considérant que cette saillie est excessive, cette dérogation n'est pas acceptable;

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du RRU - Zones de recul aménagées en jardinet en ce que le sous-sol empiète sur la totalité de la zone de recul et que la zone de recul présente des arceaux vélos à destination des usagers du commerce;

Considérant tout d'abord que la justification du demandeur concernant le sous-sol, arguant de l'obligation d'empiéter sur la zone de recul afin de préserver l'intérieur d'îlot n'est pas entendable;

Considérant également que l'implantation d'arceaux pour vélos n'est pas acceptable et que ces aménagements devraient être intégrés au bâti;

Considérant que la zone de recul n'a pas vocation à devenir du parking et doit proposer de la réelle pleine terre, à l'exception des accès au bâtiment;

Considérant que dans le cas d'un nouveau projet tel que proposé, ces problématiques auraient dû être réfléchies et intégrées au bâti;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable en ce que les toitures plates des volumes principaux ne sont pas verdurisées, ce qui permet de récupérer les eaux de pluie et de les réutiliser au sein du site;

Considérant par ailleurs que le projet implique la création de 1.186 m² de toiture végétalisée sur les volumes inférieurs;

Considérant que cette proposition pourrait s'entendre dans le cadre de la refonte complète du projet mais qu'à ce stade, accorder cette dérogation n'a pas de sens, étant donné la remise en cause totale du projet;

Conclusion :

Le développement de cette parcelle a été plusieurs fois discuté en réunion de projet régionale. Une visite du site a été réalisée;

Aucune des recommandations émises par l'ensemble des instances régionales, telles que la surdensification de cette parcelle, la nécessité d'une mixité plus importante, la nécessité de conserver les bâtiments répertoriés par la DPC lors de la visite sur place,... n'ont été entendues par le demandeur.

En conséquence, le projet proposé aujourd'hui ne rencontre pas le bon aménagement des lieux et il y a lieu de reprendre la réflexion au début;

La Commission de Concertation invite le demandeur à relire attentivement les PV des réunions de projet relatives à cette parcelle, ainsi que le présent avis et les avis des différentes instances (BMA, SIAMU, Bruxelles Mobilité, AccessAndGo, Vivaqua, Sibelga, Astrid, SNCB, Infrabel,...) pour la suite du développement de son projet,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 02/07/2025
Objet n°07

Dossier 16-47787-2024 - Enquête n°111/25

Situation : Rue Henri Van Zuylen 24

Objet : mettre en conformité les modifications apportées au bien : aménagement des pièces intérieures, aménagement du jardin et d'une terrasse, et création d'une baie de fenêtre, remplacement des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc, mettre en conformité des équipements de conditionnement d'air et une sortie de ventilation

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47787-2024 introduite en date du 10/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les modifications apportées au bien : aménagement des pièces intérieures, aménagement du jardin et d'une terrasse, et création d'une baie de fenêtre, remplacement des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc, mettre en conformité des équipements de conditionnement d'air et une sortie de ventilation sur le bien sis rue Henri Van Zuylen 24;

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.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/05/2025 au 26/05/2025 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 :

10/10/2024 : dépôt de la demande;

22/11/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/03/2025 : réception des compléments;

07/05/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

05/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/05/2025 au 26/05/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté, suite aux explications données en séance en ce qui concerne les modifications envisagées au regard de la situation existante de fait;

02/07/2025 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, implanté soit en ordre ouvert, soit en ordre semi-ouvert ou soit en ordre fermé;

- Dans ce quartier, la rue Henri Van Zuylen est une voie à sens unique bordée de maisons présentant une zone de recul et d'immeubles implantés fort en retrait et peu visibles depuis l'espace public (aménagement de haies et d'arbres). Elle présente une aire de stationnement du côté pair de la rue;
- La parcelle cadastrée Section E, n°81H7, sur laquelle porte la demande se situe à l'angle que forme la rue Henri Van Zuylen et la rue de la Fauvette; elle présente une superficie de 112m² sur laquelle s'implante une maison de typologie trois façades, en retrait par rapport à la rue Henri Van Zuylen et à l'alignement de la rue de la Fauvette;
- La maison n°24 sur laquelle porte la demande présente un volume principal (gabarit R + 1 + une toiture mansardée), une première annexe le long de la limite mitoyenne rue de la Fauvette (RJ + 2 + toiture plate) et une seconde annexe le long de la façade rue de la Fauvette (R + toiture plate);
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-3319-1927; les plans introduits à cette époque présentent le volume principal, aménagé autour d'un escalier double quart, situé au centre du volume principal et le long de la limite mitoyenne rue Henri Van Zuylen.
 - Les plans introduits ne précisent pas l'aménagement intérieur des pièces;
 - Les façades sont chaulées en trois couches avec un soubassement en briques et des châssis en bois; l'entrée de la maison est mise en évidence par des briques de parement qui remontent autour de la porte et de la fenêtre située rue de la Fauvette;
 - Le plan du rez-de-chaussée indique une zone de recul entourée de haie et minéralisée par une allée de 2,00m, allant vers l'entrée de la maison;
- Le permis d'urbanisme 16-12384-1943 a autorisé la transformation du perron et du vestiaire;
- Le permis d'urbanisme 16-13352-1947 a autorisé la construction d'un garage au sous-sol, le long de la rue de la Fauvette;
- Le permis d'urbanisme 16-20876-1959 a autorisé la transformation de la maison comme suit :
 - Un changement d'utilisation est effectué au niveau sous-sol en transformant la cave en une chaufferie (sans modification structurelle);
 - Une annexe est construite le long de la rue de la Fauvette, réduisant ainsi la zone de jardin; elle se compose de deux volumes : un composé d'un niveau R + toiture plate et un second composé d'un - 1 + R + 2 + une toiture plate;
 - Le sous-sol est agrandi au niveau de l'entrée de garage;
 - Le rez-de-chaussée se voit agrandi et réaménagé en espaces de vie où la cuisine et un coin manger sont aménagés dans la nouvelle extension;
 - Le premier étage est aménagé en deux chambres et une salle de bain est aménagée dans la nouvelle extension. Une terrasse accessible par une chambre est aménagée sur la toiture du premier volume annexe;
 - Les façades de l'annexe sont en briques peintes en ivoire et des châssis en S.R.M.; la trame verticale de fenêtre est accentuée par le placement de lattes verticales;
 - Ce permis a également autorisé la minéralisation de la zone de jardin sur la partie située à droite de l'allée d'entrée;
- La maison voisine de droite (n°26 rue Henri Van Zuylen) présente un gabarit R2 + une toiture à versant où le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau de la rue et le sous-sol présente une façade avant. La façade avant se compose d'un revêtement en briques rouges, une corniche saillante blanche et des châssis ton blanc;
- La maison voisine de gauche (n°9 rue de la Fauvette) présente une typologie plus, composée de plusieurs volumes en alternance et de façades revêtues de crépis gris et de châssis blanc;

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

- Mettre en conformité les transformations intérieures suivantes :
 - Au rez-de-chaussée : aménagement d'un WC et d'un bureau dans la continuité de la salle-à-manger du côté façade;
 - Au 1^{er} étage : réaménagement des chambres, liaison de la salle-de-bains avec WC à la chambre 2 et aménagement de l'accès depuis cette chambre vers la terrasse attenante;
 - Au 2^{ème} étage : aménagement d'une salle-de-bains attenante à la chambre 3;
- Mettre en conformité les modifications apportées aux façades :
 - Remplacement des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc;
 - Aménagement d'équipements techniques (air-conditionné et ventilation double flux, ainsi qu'une sortie de ventilation);
 - Mise en peinture des lattes de bois naturel en blanc;
- Mettre en conformité les aménagements du jardin (terrasse);

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

- Les aménagements intérieurs tendent à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison au niveau des étages. Toutefois, la diminution de la superficie vouée à la salle-à-manger pour la création du bureau, altère l'apport d'éclairement naturel préalablement opéré depuis la façade principale;
- Le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC de ton blanc ainsi que la mise en peinture du bardage en bois au niveau de la façade arrière tendent à altérer les qualités patrimoniales de cette maison;
- La demande est muette quant à la nécessité des installations techniques aménagées en façades;
- Les aménagements opérés au jardin d'angle ont conduit à une perte excessive de pleine terre au regard du prescrit du RRU, ce qui ne peut se concevoir. Toutefois, la nouvelle terrasse sera davantage connectée avec les espaces de vie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade) :
 - une sortie de ventilation a été créée au droit de la façade rue Henri Van Zuylen;
 - deux équipements de conditionnement d'air ont été placés au droit de la façade rue de la Fauvette;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - la parcelle présente une implantation particulière, situant sa zone de jardin à l'avant de la maison;
 - le terrain présente une superficie de 110m² (voir titre de propriété), et la projection de la maison au sol, 56m². Il en résulte une zone de jardin devant être perméable et aménagée de pleine terre au sens au RRU de 54 m²;
 - les différents aménagements opérés au sein du jardin ont conduit à une perte de perméabilité des abords :
 - chemin d'accès (situation existante de droit) : 3,7 m²;
 - terrasse au droit de l'ancienne salle-à-manger : 9,2 m²;
 - soit 12,9 m²;
 - le solde admissible en vue de permettre des aménagements supplémentaires est de 54m²/2 - 12,9m², soit 14,1m². Les nouveaux aménagements (terrasse en bois + banquette + cheminement latéral vers l'entrée) présentent une superficie de 19 m² sur base des plans, soit un surplus de près de 5m² (57% d'imperméabilisation);

Considérant que suite à la séance de Commission de Concertation du 11/06/2025, la demande a été complétée sur les aspects suivants (sans application des articles 191 ou 126/1 du CoBAT) :

- L'ensemble des façades sera isolé par l'extérieur et seront revêtues d'un enduit blanc;
- La toiture de la maison sera isolée par l'extérieur et sera revêtue de tuiles de ton rouge;
- Le bardage vertical en bois (façade arrière) sera supprimé au profit d'un enduit de ton blanc;
- Les châssis remplacés sans autorisation préalable seront maintenus;
- Les équipements techniques en façade(s) seront maintenus;
- La terrasse d'origine à la sortie du bureau sera remplacée par une zone de pleine terre;
- Une chambre supplémentaire sera aménagée sous la toiture et une nouvelle baie verticale sera créée dans le versant de toiture;

Considérant que les compléments d'informations suscitent les considérations suivantes :

- Le projet, de par l'isolation de l'enveloppe de la maison conduit à améliorer ses performances énergétiques tout en tendant à conserver ses qualités patrimoniales. Toutefois, les documents ne font pas apparaître l'épaisseur du complexe d'isolation + finition, qu'il s'indique de limiter à 14 cm au droit des façades implantées en recul, et 12 cm sur les premiers 2,50m de hauteur au droit de la façade à l'alignement afin de ne pas empiéter à outrance sur l'emprise du trottoir dont la largeur n'est pas précisée. De plus, les détails techniques des raccords, des seuils, etc... ne sont pas précisés et il s'indique de les faire figurer de sorte à ne pas compromettre les qualités architecturales et patrimoniales de la maison;

- La suppression du bardage en bois d'origine est une perte pour la conservation des aspects patrimoniaux représentatifs de la période de construction de la maison. Il en va de même pour le remplacement en PVC des menuiseries extérieures qui étaient en bois de ton naturel à l'origine;
- Les aménagements opérés au niveau du jardin d'angle sont compensés par la restitution d'une zone de pleine terre au droit de l'ancienne terrasse. Toutefois, la coupe B fait apparaître que la terrasse est maintenue alors qu'il s'indique de redescendre les aménagements de pleine terre au niveau du sol;
- Les aménagements intérieurs, au niveau des étages, tendent à améliorer les qualités des espaces existants. Cependant, il est regrettable que les espaces de vie du rez-de-chaussée aient été fractionnés de par l'aménagement du bureau, ce qui tend à limiter l'apport d'éclairement naturel au niveau de la salle-à-manger. L'accès à l'étage s'effectue via le bureau ce qui n'est pas optimal. Il s'indique donc de décroisonner ces espaces et intégrer le bureau à la salle-à-manger;
- Le maintien et déplacement des équipements techniques au niveau des façades n'est pas justifié et l'est d'autant moins si les performances énergétiques de l'enveloppe seront améliorées par l'isolation extérieure de la maison;

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

- Préciser l'épaisseur du complexe d'isolation + finition des façades, qu'il s'indique de limiter à 14 cm au droit des façades implantées en recul, et 12 cm sur les premiers 2,50m de hauteur au droit de la façade à l'alignement;
- Préciser la largeur du trottoir au niveau de la façade à l'alignement;
- Préciser les détails techniques des raccords, des seuils (à maintenir en pierre bleue), etc...;
- Préciser l'épaisseur du complexe d'isolation de toiture et maintenir les corniches d'origine;
- Restituer les menuiseries extérieures en bois de ton naturel, ainsi que le bardage d'origine;
- Planter le jardin de pleine terre au droit de l'ancienne terrasse au niveau du sol d'origine;
- Supprimer les équipements techniques au droit des façades visibles depuis l'espace public (PAC, groupes de conditionnement d'air, sortie de ventilation,...);
- Décloisonner l'espace de la salle à manger en y intégrant l'espace de bureau;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les améliorations des qualités d'habitabilité et de performances énergétiques de la maison sont maintenues;
- d'être accessoires en ce que le bien sera davantage intégré à son contexte paysager et patrimonial;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la perméabilité de la parcelles sera assurée et les équipements techniques au niveau des façades seront supprimés;

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 du CoBAT, avec refus de dérogations règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.