



**Service URBANISME**  
DÉPARTEMENT AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET POLITIQUE FONCIERE

## Permis d'urbanisme

**DEMANDEUR : METROMAD BELGIUM S.A. – c/o Monsieur Frédéric De Baere**

**SITUATION DE LA DEMANDE : Chaussée d'Alseberg 1027B**

**OBJET DE LA DEMANDE : démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 6 logements et 1 commerce**

**Références : 16-46635-2022**

**Annexe(s) : 6 plans**

**L'avis du SIAMU daté du 31/03/2023**

**Agents communaux en charge du dossier**

Architecte: Noémie Schrager - 02/605.13.39 - nschrager@uccle.brussels

Gestionnaire administrative : Nathalie Suhorochko - 02/605.13.22 - nsuhorochko@uccle.brussels

### **LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS DECIDE :**

**Article 1 – d'octroyer le permis d'urbanisme aux conditions de mise en œuvre suivantes :**

1. Se conformer aux plans correspondant à la décision, sans préjudice des conditions émises ci-dessous
2. Notifier au Collège des bourgmestre et échevins la fin du chantier en vue de solliciter la visite de contrôle de conformité à effectuer par le SIAMU (article 193, alinéa 2 du CoBAT)
3. Respecter l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) émis le 31/03/2023
4. respecter les procédures de performances énergétiques des bâtiments (PEB) suivantes:
  - 1° Assurer le bon suivi de la procédure PEB telle qu'imposée dans le CoBrACE ;

**Pour les unités PEB neuves et rénovées (UN, UAN, URL et URS)**

  - Envoi de la **NOTIFICATION PEB DE DÉBUT DES TRAVAUX** dûment complété et signée: **au plus tard 8 jours avant le début des travaux**, et ce, conformément à l'article 2.2.8 §1er de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.
  - Envoi de la déclaration PEB dûment complété et signée, ainsi que:
    - a. le rapport PEB ;
    - b. le fichier de calcul sous forme électronique ;
    - c. les photos portant sur les travaux PEB.

**Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou 2 mois après la fin des travaux** (pour les permis sans architecte), et ce, conformément à l'article 2.2.11 §1er et §2 de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.

**POUR RAPPEL :**

- Ces documents devront être complétés au moyen du dernier logiciel PEB en vigueur. C'est le seul logiciel autorisé en Région de Bruxelles Capitale. Il est téléchargeable sur le site de Bruxelles Environnement.
  - Ils devront être envoyés :
    - à **Bruxelles Environnement** pour les UN, UAN et URL.
    - à l'autorité délivrante de votre PU pour les URS (soit la commune, soit urban.brussels).
  - Tout permis modificatif devra se référer aux exigences PEB du permis d'urbanisme initial.
  - Le déclarant, l'architecte et le conseiller sont tenus d'informer l'urbanisme et Bruxelles Environnement de toutes modifications aux travaux PEB qui interviendraient avant l'établissement de la déclaration PEB.
5. Le présent permis est délivré sans préjudice du droit des tiers. Il ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires.

## **Article 2 - d'octroyer le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :**

### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46635-2022 introduite, en date du 24/08/2022, modifiée (documents indicés B et datés du 12/01/2023) le 08/02/2023 en application de l'article 191 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.A. METROMAD BELGIUM - c/o Monsieur Frédéric De Baere ;

Vu que la demande telle qu'introduite visait à démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 7 logements et que la demande modifiée vise à démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 6 logements et 1 commerce sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1027B ;

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

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- o 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 :
  - o non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2, à savoir : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle construction dépasse la profondeur d'un des bâtiments mitoyen en prévoyant de construire sur toute la surface de la parcelle;
  - o non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le nouveau bâtiment dépassent en hauteur les deux immeubles mitoyens;
  - o non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade qui prescrit "L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'oriel, au niveau de la façade principale est supérieur en largeur, à cette dimension;

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 09/11/2022;

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

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

Suppléments de délais : Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT : 90 jours (avis conforme du fonctionnaire délégué requis) ;

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

24/08/2022 : dépôt de la demande;

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

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

09/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation et **Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191§5 du CoBAT ;

13/12/2022 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

23/12/2022 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

08/02/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT ;

23/02/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué pour octroi de dérogations et avis conforme sur la demande modifiée ;

27/02/2023 : date de réception de la demande d'avis par Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

07/03/2023 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable défavorable avec octroi de dérogations ;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/10/2022, et émis en date du 28/11/2022 :

### ***AVIS DEFAVORABLE : emprise non autorisée sur le domaine public***

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

#### ***Alignement***

*Principes généraux :*

*L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation ; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.*

*Quant à la présente demande :*

*Il est constaté que l'auteur de projet a basé l'emprise de son projet sur le plan cadastral alors que celui-ci a subi une modification erronée lors de sa digitalisation. En effet, alors que l'identifiant parcellaire 21616G0149/00V011 est resté inchangé depuis au moins 1992 – ce qui révèle que la parcelle n'a subi aucune mutation physique, on constate que le pan coupé résultant de l'application du Plan Général d'Alignement n° 128 validé par arrêté royal du 9 avril 1934 a disparu sur la version actuelle du plan cadastral omet ce pan coupé d'une longueur de 5 mètres pourtant présent sur les plans cadastraux précédents.*

*En conséquence, une partie du projet de construction empiète sur le domaine public. Il est demandé de corriger les plans pour faire apparaître ce pan coupé de 5 mètres (plan d'alignement disponible auprès du Service Technique de la Voirie) et idéalement de confier à un géomètre-expert la tâche de reporter l'alignement sur un levé de la situation existante.*

*Contacts utiles : géomètre-expert du Service Technique de la Voirie 02/605.16.21, valbert@ucclle.brussels.*

#### ***Implantation altimétrique***

*Principes généraux :*

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

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

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

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

*Quant à la présente demande :*

*Les plans ne comportent aucune référence altimétrique sur un point fixe et pérenne à l'extérieur de la parcelle objet de la demande, ce qui rend tant l'implantation altimétrique que le contrôle de celle-ci par l'administration impossible.*

*Il est demandé de référencer l'altitude 100.00 par rapport à deux points fixes, idéalement des seuils de portes voisins.*

#### ***Stationnement***

*Le programme de construction prévoit l'aménagement de cinq emplacements de stationnement privé au rez-de-chaussée ayant chacun un accès sur la chaussée d'Alseberg, ce qui entraîne la perte de 2 emplacements publics et nécessite de réaménager l'accès au parking privé n° 01.*

Il est regretté que les plans ne permettent pas de percevoir l'implication des parkings privés sur le domaine public étant donné que le plan d'implantation ne dessine pas les parkings privés et que le plan du rez ne dessine pas l'aménagement public.

Il s'indique de supprimer les emplacements n° 01 (accès malaisé à cause du poteau porte-caténaire) et n° 05 (semble se trouver derrière la fosse d'arbre). Cela permettrait de déplacer le local vélo, qui doit être supprimé étant donné qu'il serait établi sur le domaine public (voir supra).

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

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

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

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

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

#### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Quant à l'espace public :

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

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

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égoutage 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 aucun schéma de gestion des eaux pluviales. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne avant rejet à l'égout (infiltration in situ impossible à cause du taux d'emprise) via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

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

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

*Considérant que le dossier :*

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

*Avis favorable à condition :*

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

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

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

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

Vu les modifications portant sur le nombre d'unités et le compartimentage, une nouvelle demande d'avis a été sollicitée et un nouvel avis a été émis en date du 31/03/2023 ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

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

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :**

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

**Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :**

- en matière de programme :

- l'immeuble existant comporte un rez-de-chaussée commercial utilisé en car-wash et deux appartements d'une chambre aux étages;
- le nouvel immeuble propose un rez-de-chaussée dévolu au parking, locaux techniques et communs et les étages pour 7 logements, dont 1 studio, 2 appartements 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres;
- la mixité d'unités proposée est cohérente avec la situation de la parcelle au sein d'un quartier en plein essor et revalorisation;
- l'ensemble des locaux techniques, communs et de rangements privés, hormis les caves, sont proposés au niveau du rez-de-chaussée et conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- des espaces de rangements privés sont inclus au sein des appartements, y compris pour le studio;
- chaque plateau comporte deux appartements, desservis par une circulation verticale aménagée le long de la mitoyenneté de droite, du côté de la rue des Trois Arbres, l'entrée de l'immeuble, se faisant d'ailleurs de ce côté;
- le plan s'organise autour de ce noyau de circulation vertical et des blocs sanitaires, qui fait également tampon entre les espaces de vie des logements et les communs;



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

combinaison de l'ensemble, offre une proportionnalité qualitative à ce bâtiment résolument contemporain, pour autant que la mise en œuvre puisse être impeccable;

- Cependant, il est souhaitable, dans une volonté écologique d'utiliser du métal recyclé ;
- L'ensemble des matériaux proposés, y compris les châssis en aluminium sont de nature pérenne et permettent d'alléger la mise en œuvre et assurer la continuité temporelle ;

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

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

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

- supprimer l'étage en penthouse ;
- traiter l'entièreté de la toiture plate en toiture végétalisée de type intensive et la rendre accessible uniquement pour l'entretien ;
- proposer une surface commerciale ou de petit équipement au niveau du rez-de-chaussée, quitte à réduire significativement le nombre d'emplacements de parking;
- agrandir la surface allouée aux stockage des vélos ;
- fournir des détails techniques sur la mise en œuvre des éléments métalliques ;
- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;



- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;
- fournir une reconnaissance de l'état des sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués :
  - la déclaration de conformité d'une reconnaissance de l'état du sol (RES) au sens de l'article 13, § 4 de cette ordonnance
  - l'engagement de produire cette reconnaissance avant la délivrance du permis d'urbanisme sollicité (Bruxelles Environnement - Division Police Environnement et Sols: BodemInfoSol@environnement.irisnet.be - fax : 02/775.75.05)

**Considérant par ailleurs, l'avis rendu par le service technique de la voirie en date du 28/11/2022 du service technique de la Voirie, il y avait également lieu de rajouter les conditions suivantes :**

- Prendre contact avec le service technique de la voirie afin de prendre connaissance du plan d'alignement existant et modifier l'implantation du bâtiment en conséquence ;
- Indiquer au niveau des plans, au moins une référence altimétrique sur un point fixe pérenne à l'extérieur de la parcelle ;
- Se conformer au Règlement Communal relatif à la gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne avant rejet à l'égout (infiltration in situ impossible à cause du taux d'emprise) via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 12/01/2023) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/02/2023 :**

- L'implantation du rez-de-chaussée est revue en fonction du plan d'alignement n° 128 validé par arrêté royal du 9 avril 1934 et qui présente un plan coupé de 5m de long ;
- L'emprise du bâtiment n'empiète plus sur le domaine public, bien que l'étage conserve la même emprise en projection ;
- Le nouveau plan de façade, permet d'aménager une entrée privative pour une surface commerciale d'environ 47m<sup>2</sup>, tout en maintenant l'accès séparé pour les logements ;
- En effet l'entrée sur l'angle, permet de valoriser la surface commerciale et la rendre visible par rapport aux autres fonctions ;
- Il est maintenu deux emplacements de parking ;
- Bien que le nombre de parking, constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, le déficit est largement compensé par un local vélo aisément accessible depuis l'espace public et permettant le stockage, augmenté, d'au moins 13 vélos et ce, en plus de l'offre en transports en commun disponible dans le quartier proximal ;
- La dérogation est de ce fait, acceptable ;
- L'étage en penthouse est entièrement supprimé au profit d'une toiture végétalisée de type extensive, et comportant des panneaux photovoltaïques ;
- L'accès vers la toiture se fait via la coupole de l'exutoire des fumées, au niveau des communs ;
- Par ailleurs, en raison d'un immeuble de seulement 3 étages, l'ascenseur est supprimé, au profit de l'agrandissement des espaces des logements ;
- En ce qui concerne les communs, au rez-de-chaussée, ceux-ci restent adaptés aux personnes à mobilité réduite ;
- Des détails techniques concernant la mise en œuvre des éléments métalliques sont joint à la demande et permettent d'offrir des garanties quant à la mise en œuvre ;
- Afin de répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, il est prévu de placer une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 7500 litres ainsi qu'un bassin d'orage de 7500 litres ;
- Ces citernes sont positionnées sous le niveau du rez-de-chaussée ;
- Il est également joint au dossier, une reconnaissance de l'état des sols au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et pour une validité d'1 an ;
- Cette attestation indique les obligations dans le cas de cette démolition et reconstruction, considérant l'état pollué du sol ;

- La pompe à chaleur est déplacée dans un local technique au rez-de-chaussée et la fiche technique est jointe au dossier ;
- Au regard de la puissance, supérieure à 10kW, une déclaration de classe 3 sera à introduire auprès du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle ;
- Au droit des trumeaux, sur les façades Nord et Nord-Est, il sera installé des nichoirs à martinet ;
- Les plans indiquent le niveau de référence altimétrique par rapport au seuil de porte du n° 1027C ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 §5 du CoBAT a été appliqué et que la procédure a été reprise à la phase de l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué pour l'octroi de la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme et pour avis conforme ;

Considérant que la demande modifiée (article 191 – documents indicés B et datés du 12/01/2023) répond à l'ensemble des conditions, rassure sur les éléments techniques et prend en compte le plan d'alignement, la demande répond au bon aménagement des lieux.

Considérant la dérogation au Titre I du RRU, article 4 – Profondeur, le projet n'aggrave pas la situation existante en ce qu'elle était déjà dérogatoire en termes d'emprise au sol ;

Considérant que la dérogation est maintenant acceptable en ce que le projet modifié renonce au penthouse, qui engendrait de réelles nuisances pour le voisinage ;

Considérant la dérogation au Titre I du RRU, article 6 – Hauteur, celle-ci n'a plus lieu d'être au regard du projet modifié puisque le projet modifié renonce au penthouse du dernier niveau et réduit ainsi la hauteur globale du nouveau bâtiment ;

Considérant la dérogation au Titre I du RRU, article 10 – Eléments en saillie en ce que l'oriel donnant sur la chaussée d'Alseberg dépasse de seulement 28 cm la largeur maximale prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'au regard de l'important développé de façade, et du faible surplomb, d'environ 80cm, cette dérogation reste peu perceptible

Considérant d'autant plus que la constitution de ces oriels participe à l'animation de la façade, tout en reprenant les codes des bâtiments plus anciens, et ce de manière plus contemporaine ;

Cette dérogation est acceptable.

Considérant la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant la bonne accessibilité de la zone en transports communs, ainsi que la proximité de la gare de Calevoet ;

Considérant également que le projet modifié augmente la surface dédiée au local vélos ;

Cette dérogation est acceptable.

**Considérant que la demande modifiée (article 191 – documents indicés B et datés du 12/01/2023) répond à l'ensemble des conditions, rassure sur les éléments techniques et prend en compte le plan d'alignement, la demande répond au bon aménagement des lieux ;**

**Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'article 6 du Titre VIII du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**La dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU a été supprimée par le projet modifié.**

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

## **Article 3 - CADRE REGLEMENTAIRE, PLANOLOGIE EN VIGUEUR, CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES**

### **FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE**

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (ordonnance du 30 novembre 2017) et les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale y relatifs et en vigueur ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu les règlements régionaux d'urbanisme en vigueur ;  
Vu les règlements communaux d'urbanisme en vigueur ;

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

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

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

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

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

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

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

- o **en matière de programme :**
  - a. l'immeuble existant comporte un rez-de-chaussée commercial utilisé en car-wash et deux appartements d'une chambre aux étages ;
  - b. le nouvel immeuble propose un rez-de-chaussée dévolu au parking, locaux techniques et communs et les étages pour 7 logements, dont 1 studio, 2 appartements 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres ;
  - c. la mixité d'unités proposée est cohérente avec la situation de la parcelle au sein d'un quartier en plein essor et revalorisation ;
  - d. l'ensemble des locaux techniques, communs et de rangements privatifs, hormis les caves, sont proposés au niveau du rez-de-chaussée et conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - e. des espaces de rangements privatifs sont inclus au sein des appartements, y compris pour le studio ;
  - f. chaque plateau comporte deux appartements, desservis par une circulation verticale aménagée le long de la mitoyenneté de droite, du côté de la rue des Trois Arbres, l'entrée de l'immeuble, se faisant d'ailleurs de ce côté ;
  - g. le plan s'organise autour de ce noyau de circulation vertical et des blocs sanitaires, qui fait également tampon entre les espaces de vie des logements et les communs ;
  - h. les espaces proposés pour chaque logement répond aux normes visées dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et chacun comporte un espace extérieur sous forme de terrasse donnant du côté des voiries ;
  - i. les appartements plus généreux (de 2 ou 3 chambres) bénéficient de la double orientation de l'angle ;
  - j. l'affectation du rez-de-chaussée pour du parking, induit un soubassement uniquement composé de garages et anime que très peu le soubassement ;
  - k. considérant la volonté de proposer une mixité d'unité, il est souhaitable de proposer également une mixité de fonction en proposant un espace commercial ou un petit équipement au rez-de-chaussée, quitte à diminuer drastiquement le nombre d'emplacements de parking ;
- o **en matière d'implantation et de gabarit :**
  - l. le bâtiment existant, bien que mitoyen au niveau des deux voiries, est bâti en recul, de 2,70m par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg et environ 4m par rapport à l'alignement de la rue des Trois Arbres, le solde côté de la chaussée d'Alseberg étant couvert par un auvent et dont la zone de recul est entièrement imperméabilisée pour l'aménagement du car-wash ;
  - m. la nouvelle implantation du bâtiment, occupe l'entièreté de la parcelle, tout en s'alignant aux deux alignements des voiries, et ce sur toute la hauteur, hormis pour l'étage en recul de 2,50m du côté de la chaussée d'Alseberg et de 1,91m du côté de la rue des Trois Arbres ;
  - n. le gabarit et implantation proposés, y compris le traitement des façades avec des oriels, induisent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui est inhérent à l'implantation d'angle ;
- o **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
  - o. la parcelle ne comporte aucun espace extérieur qui puisse comporter un aménagement paysager ;
- o **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**

- p. 5 emplacements de parking privés sont aménagés du côté de la chaussée d'Alseberg, ainsi qu'un local permettant le stockage des vélos, implanté au niveau de l'angle;
  - q. Considérant la volonté d'attribuer le rez-de-chaussée à une nouvelle fonction, telle que du commerce ou d'équipement, le nombre d'emplacements de parking doit être significativement réduit ;
  - r. Bien que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, soit dérogation acceptable, considérant la bonne accessibilité de la zone en transports communs, la proximité de la gare de Calevoet, il y a lieu d'augmenter les surfaces dédiées pour le stockage des vélos ;
  - o. en matière de gestion des eaux de pluies et d'épuration :
    - s. la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensive et propose ainsi une surface de 106,70m<sup>2</sup>;
    - t. cependant la demande ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, considérant qu'il n'est pas proposé de citerne de récupération des eaux pluviales;
    - u. Par ailleurs, afin de pallier au manque de surface perméable au sein de cette parcelle, il y a lieu de traiter la toiture végétalisée de type intensive ;
  - o. en matière de gestion des sols :
    - v. initialement le car-wash était une station-service et de ce fait, les sols sont significativement pollués. En effet, le repérage indique la parcelle en catégorie 0+3;
    - w. de ce fait, il y a lieu de fournir une reconnaissance de l'état du sol et dans l'éventualité d'une pollution avérée du sol, il faut suivre la procédure imposée par Bruxelles-Environnement;
  - o. En ce qui concerne le traitement des façades :
    - x. Le traitement de la façade se base sur les codes patrimoniaux des bâtiments environnants, avec des façades animées d'oriels, de bandeaux en pierre et composées de briques dont la tonalité varie entre le jaune paille et le rouge-brun;
    - y. En effet, il est proposé des saillies et des creux, occupés par des loggias et des terrasses rentrantes ;
    - z. Les tonalités proposées, ocre pour les bandeaux et vert pour structurer verticalement les façades, combiné avec les bandeaux végétaux au niveau de la toiture et de certains balcons, intègrent judicieusement le bâtiment au sein du contexte bâti environnant;
    - aa. Bien que le rez-de-chaussée ne soit dévolu qu'au parking et entrée, le traitement de cette façade en tôles métalliques perforées, permet de garantir une profondeur et une perméabilité au niveau du regard des passants;
    - bb. Cependant, il est plus judicieux de proposer une réelle animation de ce soubassement en proposant une surface commerciale ou d'équipement ;
    - cc. Les bandeaux en tôles ondulées, de teinte ocre, donnent la matérialité des façades et participent à l'animer, tout comme les tôles lisses métalliques de teinte verte, structurent verticalement la façade et la combinaison de l'ensemble, offre une proportionnalité qualitative à ce bâtiment résolument contemporain, pour autant que la mise en œuvre puisse être impeccable;
    - dd. Cependant, il est souhaitable, dans une volonté écologique d'utiliser du métal recyclé ;
    - ee. L'ensemble des matériaux proposés, y compris les châssis en aluminium sont de nature pérenne et permettent d'alléger la mise en œuvre et assurer la continuité temporelle ;
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**
- o. application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - ff. les deux logements existants, datent des années 1960 et l'immeuble dans son entièreté est assez vétuste;
    - gg. bien qu'il soit supprimé deux logements, plusieurs logements sont proposés et répondant aux normes d'habitabilité actuelles tout en proposant de meilleures performances énergétiques;
  - o. dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - hh. l'étage en recul dépasse le profil de construction du bien mitoyen de gauche, sis chaussée d'Alseberg, de 1,16m et le profil de construction du bien mitoyen de droite, sis rue des Trois Arbres de 3,36m;
    - ii. le 3<sup>e</sup> étage, qui suit l'alignement reste, quant à lui, intégré dans le gabarit du bien mitoyen de gauche et aligné à la toiture du bien mitoyen de droite;
    - jj. Le traitement de l'angle avec des parties courbes, suffit à donner l'importance au marquage de cet angle, le penthouse est de ce fait superflu ;
    - kk. D'autant plus que les raccords avec les bâtiments mitoyens ne sont que peu étudiés ;
    - ll. la construction existante est déjà actuellement en dérogation par rapport à la profondeur en étant bâti 3,85m plus profondément que le bien mitoyen de droite, sis 99 rue des Trois Arbres et sur 3 niveaux (rez-de-chaussée compris);
    - mm. le nouveau bâtiment, suite à la démolition, s'aligne sur la même emprise du côté des mitoyennetés et ce sur 1 niveau supplémentaire, le 5<sup>ème</sup> niveau étant en recul d'1,70m de la mitoyenneté de droite;
    - nn. d'une part ce recul reste insuffisant par rapport au Code civil en matière de servitudes de vues, considérant la baie de la chambre et celle du hall, et d'autre part ce recul est également insuffisant afin de limiter les nuisances concernant l'augmentation de la perte d'ensoleillement en matinée;
    - oo. considérant, en guise de conclusion, qu'il ne peut être admis les dépassements en hauteur tant au niveau de la chaussée d'Alseberg en raison d'une forte augmentation des nuisances en terme de perte d'ensoleillement et de sentiment d'enclavement des parcelles en intérieur d'îlot, tant au niveau de la rue des Trois Arbres en raison de l'impact significatif dans les perspectives de la rue étroite et en raison d'un raccord peu harmonieux entre le bâti existant et le nouveau bâtiment;
    - pp. de ce fait, il y a lieu de supprimer le dernier étage et traiter la toiture plate en toiture végétalisée de type intensive et la rendre accessible uniquement pour l'entretien ;
  - o. dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
    - qq. l'oriel donnant sur la chaussée d'Alseberg dépasse légèrement la largeur maximale prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme de 28cm;
    - rr. au regard de l'important développé de façade, et du faible surplomb, d'environ 80cm, cette dérogation reste peu perceptible et de ce fait, la dérogation est acceptable;

ss. d'autant plus que la constitution de ces oriels, participe à l'animation de la façade, tout en reprenant les codes des bâtiments plus anciens, et ce de manière résolument contemporaine;

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

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191§5 du CoBAT.

## **INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ DANS LA PROCEDURE**

Vu l'avis conforme du fonctionnaire délégué libellé comme suit :

Vu l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Uccle auquel le fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 7 logements et que la demande modifiée vise à démolir un bâtiment comportant un car-wash et deux logements et reconstruire un immeuble de 6 logements et 1 commerce ;

### **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 :

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

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

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

- o application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2, à savoir : ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la nouvelle construction dépasse la profondeur d'un des bâtiments mitoyens en prévoyant de construire sur toute la surface de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le nouveau bâtiment dépasse en hauteur les deux immeubles mitoyens;
  - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade qui prescrit "L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne. La largeur totale des oriels balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade", en ce que l'oriel, au niveau de la façade principale est supérieur en largeur à cette dimension;

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :



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

*Vu l'avis défavorable du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/10/2022, et émis en date du 28/11/2022 :*

*Vu l'avis favorable sous réserve du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 17/10/2022 ;*

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

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

*Vu l'avis favorable sous réserve émis par la Commission de concertation en séance du 09/11/2022 et libellé comme suit :*

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

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

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

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

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

- en matière de programme :
  - *l'immeuble existant comporte un rez-de-chaussée commercial utilisé en car-wash et deux appartements d'une chambre aux étages;*
  - *le nouvel immeuble propose un rez-de-chaussée dévolu au parking, locaux techniques et communs et les étages pour 7 logements, dont 1 studio, 2 appartements 1 chambre, 3 appartements de 2 chambres et 1 appartement de 3 chambres;*
  - *la mixité d'unités proposée est cohérente avec la situation de la parcelle au sein d'un quartier en plein essor et revalorisation;*
  - *l'ensemble des locaux techniques, communs et de rangements privatifs, hormis les caves, sont proposés au niveau du rez-de-chaussée et conformément au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;*
  - *des espaces de rangements privatifs sont inclus au sein des appartements, y compris pour le studio;*
  - *chaque plateau comporte deux appartements, desservis par une circulation verticale aménagée le long de la mitoyenneté de droite, du côté de la rue des Trois Arbres, l'entrée de l'immeuble, se faisant d'ailleurs de ce côté;*
  - *le plan s'organise autour de ce noyau de circulation vertical et des blocs sanitaires, qui fait également tampon entre les espaces de vie des logements et les communs;*
  - *les espaces proposés pour chaque logement répond aux normes visées dans le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et chacun comporte un espace extérieur sous forme de terrasse donnant du côté des voiries;*
  - *les appartements plus généreux (de 2 ou 3 chambres) bénéficient de la double orientation de l'angle;*
  - *l'affectation du rez-de-chaussée pour du parking, induit un soubassement uniquement composé de garages et n'anime que très peu ce soubassement ;*
  - *considérant la volonté de proposer une mixité d'unité, il est souhaitable de proposer également une mixité de fonction en proposant un espace commercial ou un petit équipement au rez-de-chaussée, quitte à diminuer drastiquement le nombre d'emplacements de parking ;*



- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bâtiment existant, bien que mitoyen au niveau des deux voiries, est bâti en recul, de 2,70m par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg et environ 4m par rapport à l'alignement de la rue des Trois Arbres, le solde côté de la chaussée d'Alseberg étant couvert par un auvent et dont la zone de recul est entièrement imperméabilisée pour l'aménagement du car-wash;
  - la nouvelle implantation du bâtiment, occupe l'entièreté de la parcelle, tout en s'alignant aux deux alignements des voiries, et ce sur toute la hauteur, hormis pour l'étage en recul de 2,50m du côté de la chaussée d'Alseberg et de 1,91m du côté de la rue des Trois Arbres;
  - le gabarit et implantation proposés, y compris le traitement des façades avec des oriels, induisent des dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui est inhérent à l'implantation d'angle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle ne comporte aucun espace extérieur qui puisse comporter un aménagement paysager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - 5 emplacements de parking privés sont aménagés du côté de la chaussée d'Alseberg, ainsi qu'un local permettant le stockage des vélos, implanté au niveau de l'angle;
  - Considérant la volonté d'attribuer le rez-de-chaussée à une nouvelle fonction, telle que du commerce ou de l'équipement, le nombre d'emplacements de parking doit être significativement réduit ;
  - Bien que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, soit une dérogation acceptable, considérant la bonne accessibilité de la zone en transports communs, la proximité de la gare de Calevoet, il y a lieu d'augmenter les surfaces dédiées pour le stockage des vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la toiture est traitée en toiture végétalisée de type extensive et propose ainsi une surface de 106,70m<sup>2</sup>;
  - cependant la demande ne répond pas au RCU en matière de gestion des eaux pluviales, considérant qu'il n'est pas proposé de citerne de récupération des eaux pluviales;
  - Par ailleurs, afin de pallier au manque de surface perméable au sein de cette parcelle, il y a lieu de traiter la toiture en toiture végétalisée de type intensive ;
- en matière de gestion des sols :
  - initialement le car-wash était une station-service et de ce fait, les sols sont significativement pollués. En effet, le repérage indique la parcelle en catégorie 0+3;
  - de ce fait, il y a lieu de fournir une reconnaissance de l'état du sol et dans l'éventualité d'une pollution avérée du sol, il faut suivre la procédure imposée par Bruxelles-Environnement;
- En ce qui concerne le traitement des façades :
  - Le traitement de la façade se base sur les codes patrimoniaux des bâtiments environnants, avec des façades animées d'oriels, de bandeaux en pierre et composées de briques dont la tonalité varie entre le jaune paille et le rouge-brun;
  - En effet, il est proposé des saillies et des creux, occupés par des loggias et des terrasses rentrantes ;
  - Les tonalités proposées, ocre pour les bandeaux et vert pour structurer verticalement les façades, combiné avec les bandeaux végétaux au niveau de la toiture et de certains balcons, intègrent judicieusement le bâtiment au sein du contexte bâti environnant;
  - Bien que le rez-de-chaussée ne soit dévolu qu'au parking et entrée, le traitement de cette façade en tôles métalliques perforées, permet de garantir une profondeur et une perméabilité au niveau du regard des passants;
  - Cependant, il est plus judicieux de proposer une réelle animation de ce soubassement en proposant une surface commerciale ou d'équipement ;
  - Les bandeaux en tôles ondulées, de teinte ocre, donnent la matérialité des façades et participent à l'animer, tout comme les tôles lisses métalliques de teinte verte, structurent verticalement la façade et la combinaison de l'ensemble, offre une proportionnalité qualitative à ce bâtiment résolument contemporain, pour autant que la mise en œuvre puisse être impeccable;
  - Cependant, il est souhaitable, dans une volonté écologique d'utiliser du métal recyclé ;
  - L'ensemble des matériaux proposés, y compris les châssis en aluminium sont de nature pérenne et permettent d'alléger la mise en œuvre et assurer la continuité temporelle ;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - les deux logements existants, datent des années 1960 et l'immeuble dans son entièreté est assez vétuste;
  - bien qu'il soit supprimé deux logements, plusieurs logements sont proposés et répondant aux normes d'habitabilité actuelles tout en proposant de meilleures performances énergétiques;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - l'étage en recul dépasse le profil de construction du bien mitoyen de gauche, sis chaussée d'Alseberg, de 1,16m et le profil de construction du bien mitoyen de droite, sis rue des Trois Arbres de 3,36m;
  - le 3<sup>e</sup> étage, qui suit l'alignement reste, quant à lui, intégré dans le gabarit du bien mitoyen de gauche et aligné à la toiture du bien mitoyen de droite;
  - Le traitement de l'angle avec des parties courbes, suffit à donner l'importance au marquage de cet angle, le penthouse est de ce fait superflu ;
  - D'autant plus que les raccords avec les bâtiments mitoyens ne sont que peu étudiés ;
  - la construction existante est déjà actuellement en dérogation par rapport à la profondeur en étant bâti 3,85m plus profondément que le bien mitoyen de droite, sis 99 rue des Trois Arbres et sur 3 niveaux (rez-de-chaussée compris);
  - le nouveau bâtiment, suite à la démolition, s'aligne sur la même emprise du côté des mitoyennetés et ce sur 1 niveau supplémentaire, le 5<sup>ème</sup> niveau étant en recul d'1,70m de la mitoyenneté de droite;

- d'une part ce recul reste insuffisant par rapport au Code civil en matière de servitudes de vues, considérant la baie de la chambre et celle du hall, et d'autre part ce recul est également insuffisant afin de limiter les nuisances concernant l'augmentation de la perte d'ensoleillement en matinée;
- considérant, en guise de conclusion, qu'il ne peut être admis les dépassements en hauteur tant au niveau de la chaussée d'Alseberg en raison d'une forte augmentation des nuisances en terme de perte d'ensoleillement et de sentiment d'enclavement des parcelles en intérieur d'îlot, tant au niveau de la rue des Trois Arbres en raison de l'impact significatif dans les perspectives de la rue étroite et en raison d'un raccord peu harmonieux entre le bâti existant et le nouveau bâtiment;
- de ce fait, il y a lieu de supprimer le dernier étage et traiter la toiture plate en toiture végétalisée de type intensive et la rendre accessible uniquement pour l'entretien ;
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
  - oriel donnant sur la chaussée d'Alseberg dépasse légèrement la largeur maximale prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme de 28cm;
  - au regard de l'important développé de façade, et du faible surplomb, d'environ 80cm, cette dérogation reste peu perceptible et de ce fait, la dérogation est acceptable;
  - d'autant plus que la constitution de ces oriels, participe à l'animation de la façade, tout en reprenant les codes des bâtiments plus anciens, et ce de manière résolument contemporaine;

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

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

Vu les modifications portant sur le nombre d'unités et le compartimentage, une nouvelle demande d'avis a été sollicitée et sera jointe avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

**Considérant par ailleurs, l'avis rendu par le service technique de la voirie en date du 28/11/2022 du service technique de la Voirie, il y avait également lieu de rajouter les conditions suivantes :**

- Prendre contact avec le service technique de la voirie afin de prendre connaissance du plan d'alignement existant et modifier l'implantation du bâtiment en conséquence ;
- Indiquer au niveau des plans, au moins une référence altimétrique sur un point fixe pérenne à l'extérieur de la parcelle ;
- Se conformer au Règlement Communal relatif à la gestion des eaux pluviales : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est déversé dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne avant rejet à l'égout (infiltration in situ impossible à cause du taux d'emprise) via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 12/01/2023) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/02/2023 :**

- L'implantation du rez-de-chaussée est revue en fonction du plan d'alignement n° 128 validé par arrêté royal du 9 avril 1934 et qui présente un plan coupé de 5m de long ;
- L'emprise du bâtiment n'empiète plus sur le domaine public, bien que l'étage conserve la même emprise en projection ;
- Le nouveau pan de façade induit, permet d'aménager une entrée privative pour une surface commerciale d'environ 47m<sup>2</sup>, tout en maintenant l'accès séparé pour les logements ;
- En effet l'entrée sur l'angle, permet de valoriser la surface commerciale et la rendre visible par rapport aux autres fonctions ;
- Il est maintenu deux emplacements de parking ;
- Bien que le nombre de parking, constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, le déficit est largement compensé par un local vélo aisément accessible depuis l'espace public et permettant le stockage, augmenté, d'au moins 13 vélos et ce, en plus de l'offre en transports en commun disponible dans le quartier proximal ;
- La dérogation est de ce fait, acceptable ;
- L'étage en penthouse est entièrement supprimé au profit d'une toiture végétalisée de type extensive, et comportant des panneaux photovoltaïques ;
- L'accès vers la toiture se fait via la coupole de l'exutoire des fumées, au niveau des communs ;
- Par ailleurs, en raison d'un immeuble de seulement 3 étages, l'ascenseur est supprimé, au profit de l'agrandissement des espaces des logements ;
- En ce qui concerne les communs, au rez-de-chaussée, ceux-ci restent adaptés aux personnes à mobilité réduite ;
- Des détails techniques concernant la mise en œuvre des éléments métalliques sont joint à la demande et permettent d'offrir des garanties quant à la mise en œuvre ;
- Afin de répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, il est prévu de placer une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 7500 litres ainsi qu'un bassin d'orage de 7500 litres ;
- Ces citernes sont positionnées sous le niveau du rez-de-chaussée ;
- Il est également joint au dossier, une reconnaissance de l'état des sols au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et pour une validité d'1 an ;
- Cette attestation indique les obligations dans le cas de cette démolition et reconstruction, considérant l'état pollué du sol ;

- La pompe à chaleur est déplacée dans un local technique au rez-de-chaussée et la fiche technique est jointe au dossier ;
- Au regard de la puissance, supérieure à 10kW, une déclaration de classe 3 sera à introduire auprès du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle ;
- Au droit des trumeaux, sur les façades Nord et Nord-Est, il sera installé des nichoirs à martinet ;
- Les plans indiquent le niveau de référence altimétrique par rapport au seuil de porte du n° 1027C.

Considérant que la demande modifiée (article 191 – documents indicés B et datés du 12/01/2023) répond à l'ensemble des conditions, rassure sur les éléments techniques et prend en compte le plan d'alignement, la demande répond au bon aménagement des lieux .

Considérant la dérogation au Titre I du RRU, article 4 – Profondeur, le projet n'aggrave pas la situation existante en ce qu'elle était déjà dérogatoire en termes d'emprise au sol ;

Considérant que la dérogation est maintenant acceptable en ce que le projet modifié renonce au penthouse, qui engendrait de réelles nuisances pour le voisinage ;

Considérant la dérogation au Titre I du RRU, article 6 – Hauteur, celle-ci n'a plus lieu d'être au regard du projet modifié puisque le projet modifié renonce au penthouse du dernier niveau et réduit ainsi la hauteur globale du nouveau bâtiment ;

Considérant la dérogation au Titre I du RRU, article 10 – Eléments en saillie en ce que l'oriel donnant sur la chaussée d'Alseberg dépasse de seulement 28 cm la largeur maximale prévue par le Règlement Régional d'Urbanisme ; qu'au regard de l'important développé de façade, et du faible surplomb, d'environ 80cm, cette dérogation reste peu perceptible

Considérant d'autant plus que la constitution de ces oriels participe à l'animation de la façade, tout en reprenant les codes des bâtiments plus anciens, et ce de manière plus contemporaine ;

Cette dérogation est acceptable.

Considérant la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant la bonne accessibilité de la zone en transports communs, ainsi que la proximité de la gare de Calevoet ;

Considérant également que le projet modifié augmente la surface dédiée au local vélos ;

Cette dérogation est acceptable.

**AVIS FAVORABLE.**

Les dérogations aux articles 4 et 10 du Titre I du RRU ainsi qu'à l'article 6 du Titre VIII du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation au Titre 6 du Titre I du RRU n'a pas à être accordée ou refusée puisque le projet modifié la supprime.

## **CONDITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES (Service Technique de la Voirie)**

### **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.
- 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.

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

#### **Services publics**

Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur.

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, 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.

#### **Câblages / luminaires / caténaires fixés sur les façades**

Principes généraux :

- Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
- Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).

- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contacts :

- Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.
- Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.
- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

### **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 (rue des Trois Arbres) et le géomètre de Bruxelles-Mobilité (chaussée d'Alseberg).
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal et le géomètre de Bruxelles-Mobilité au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact :

- Géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, [amechelynck@uccl.brussels](mailto:amechelynck@uccl.brussels).
- Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – tél. 02/204.21.32, [jismaili@sprb.brussels](mailto:jismaili@sprb.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 devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs (rue des Trois Arbres) et aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité (chaussée d'Alseberg).
- Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- 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.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- 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.
- 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.

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures selon les indications des fonctionnaires d'Uccle et de Bruxelles-Mobilité ;
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), repose du pavage, les éléments abîmés devant être remplacés.

#### Contact :

Service Technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.brussels.

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

#### Contrôle d'implantation

##### Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestres et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

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

#### 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@uccl.brussels.

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

##### Principes généraux :

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

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

#### Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

##### Principes généraux :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

**Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement.** La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiprod.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact : osiris@cnc.be.

## **Gestion quotidienne de chantier**

Principes généraux :

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

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, [amechelynck@ucle.brussels](mailto:amechelynck@ucle.brussels).



## Article 4 – NOTIFICATION ET DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE / RECOURS

1. Notification du présent arrêté est faite le même jour au demandeur et au fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de suspension (**article 157§1<sup>er</sup> – délai de 20 jours à compter de la notification, durant lequel le permis d'urbanisme n'est pas encore exécutoire**).
2. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins **huit jours** avant d'entamer ces travaux ou ces actes.
3. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres dispositions légales ou réglementaires
4. Les modalités de recours figurent en annexe au présent permis d'urbanisme

Le 2 mai 2023

Le Secrétaire communal adjoint,  
(s) Aron MISRA.

Le Bourgmestre,  
(s) Boris DILLIES.

Notification au fonctionnaire délégué de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le 17 mai 2023

Par ordonnance :  
Par délégation,  
Lydie Jerkovic,



Responsable du Département  
Aménagement du Territoire  
et Politique Foncière

Le Collège :  
Par délégation,  
Jonathan BIERMANN,



Echevin de l'Urbanisme.



# **Annexe 1 au permis d'urbanisme n° 16-46635-2022 délivré par le Collège des bourgmestre et échevins**

## **INDICATIONS PARTICULIÈRES À RESPECTER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PERMIS**

### **I. EXTRAITS DE DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

**Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire modifié par l'ordonnance du 30 novembre 2017**

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

### **DECISION DU COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS**

**Article 126, § 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Le Gouvernement peut, après avoir recueilli l'avis des administrations et instances concernées, arrêter la liste des actes et travaux qui sont dispensés de tout ou partie des avis d'administrations ou d'instances requis en application du présent article, en raison de leur minime importance ou de l'absence de pertinence des avis visés pour les actes et travaux considérés.

**Article 126, § 7 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement favorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, la commission de concertation, dans son avis, accorde, le cas échéant, les dérogations visées au § 11.

Le collège des bourgmestre et échevins délivre ensuite le permis, sur la base de l'avis conforme de la commission de concertation. Le permis reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

**Article 126, § 8 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Lorsque l'avis de la commission de concertation est unanimement défavorable et rendu en présence d'un représentant de l'Administration en charge de l'Urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis. La décision de refus reproduit le dispositif de l'avis de la commission de concertation.

**Article 126 § 9 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Sous réserve du § 4, lorsqu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de plan particulier d'affectation du sol en vigueur ou de permis de lotir non périmé, la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

La commune transmet au fonctionnaire délégué, par recommandé ou par porteur, l'ensemble des documents déterminés par le Gouvernement et informe le demandeur de cette transmission dans le délai suivant :

- lorsque la demande n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité : simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet ;
  - lorsque la demande est soumise aux mesures particulières de publicité : dans les dix jours de l'avis de la commission de concertation ou dans les dix jours de l'expiration du délai imparti à la commission de concertation pour émettre son avis ou, lorsque cet avis n'est pas requis, dans les dix jours de la clôture de l'enquête publique.
- Le délai imparti au fonctionnaire délégué pour envoyer son avis au collège des bourgmestre et échevins est de quarante-cinq jours à compter de la réception des documents visés à l'alinéa précédent. À défaut, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà de ce délai. Si l'avis du fonctionnaire délégué est notifié dans le délai, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut délivrer le permis que de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, le permis devant reproduire le dispositif de l'avis du fonctionnaire délégué.

En dérogation à l'alinéa précédent, lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation et que celle-ci a émis un avis favorable qui ne répond pas aux exigences du § 7, le fonctionnaire délégué est présumé favorable à la demande si, dans les huit jours de la réception des documents visés à l'alinéa 2, il n'a pas envoyé au collège des bourgmestre et échevins sa décision d'émettre son avis motivé dans le délai prévu à l'alinéa précédent.

**Article 126 § 10 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Lorsque celles-ci ne sont pas accordées par la commission de concertation, les dérogations visées au § 11 sont accordées par le fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué se prononce sur les dérogations dans les mêmes conditions et dans le même délai que ceux visés au § 9. À défaut, de décision rendue dans le délai imparti, les dérogations sont réputées refusées.

**Article 325, § 1er, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Les plans particuliers d'aménagement approuvés sous l'empire de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et de la loi du 29 mars 1962 restent en vigueur. Ils sont dénommés "plans particuliers d'affectation du sol". Il peut y être dérogé aux mêmes conditions que celles prévues par le présent Code pour les plans particuliers d'affectation du sol.

Toutefois, l'article 126, § 9, est d'application à la procédure de délivrance des permis et certificats dans le périmètre des plans particuliers d'aménagement, approuvés en application de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation et ou de l'article 17 de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

## **EXÉCUTION DU PERMIS**

**Article 157§1er du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire**

Le permis délivré en application de l'article 156 est exécutoire si, dans les vingt jours à compter de sa notification, le fonctionnaire délégué n'a pas notifié au demandeur une décision motivée suspendant le permis.

Le délai visé à l'alinéa 1er prend cours à compter de la date de la levée de la suspension visée à l'article 101, § 7. Le permis doit reproduire le texte de l'alinéa premier.

## **MODALITES DE PUBLICITÉ**

**Article 194/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain par les soins du demandeur, soit, lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit, dans les autres cas, dès les préparatifs de l'acte ou des actes et tout au long de l'accomplissement de ceux-ci.

Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par l'administration communale ou par le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 301, à l'endroit où les travaux sont exécutés et le ou les actes sont accomplis.

**Le titulaire du permis doit avertir par lettre recommandée le collège des bourgmestre et échevins et le fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes autorisés ainsi que de l'affichage visé à l'alinéa 1er, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux.**

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

**Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.

## **MODIFICATION DU PERMIS D'URBANISME**

### **Article 102/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

§1er. Conformément aux dispositions du présent Titre, sous réserve des dispositions du présent article, le titulaire d'un permis d'urbanisme peut solliciter la modification de ce permis aux conditions suivantes :

- 1° les modifications demandées ne peuvent pas porter sur des travaux déjà réalisés;
- 2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
- 3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le présent Code ou les délais pour les intenter sont épuisés.

§ 2. La demande de modification est introduite auprès de l'autorité ayant délivré le permis d'urbanisme initial, sauf dans les hypothèses suivantes :

- Lorsque l'une des hypothèses visées à l'article 123/2 est rencontrée ;
- Lorsque le permis d'urbanisme initial a été délivré sur recours par le Gouvernement, la demande de modification est introduite auprès du fonctionnaire délégué.

§ 3. Lorsqu'elle accorde la modification du permis, l'autorité ne peut porter atteinte aux éléments du permis d'urbanisme qui ne sont pas modifiés par la demande.

§ 4. L'introduction d'une demande de modification n'empêche pas renonciation au bénéfice du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

La modification du permis d'urbanisme n'a aucun effet sur le délai de péremption du permis d'urbanisme dont la modification est demandée.

§ 5. Le Gouvernement arrête la composition obligatoire du dossier de modification du permis d'urbanisme.

## **PERMIS D'URBANISME À DURÉE LIMITÉE**

### **Article 102 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

La durée du permis est limitée pour ceux des actes et travaux qui en raison de leur nature ou de leur objet le nécessitent, en conformité à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vigueur pour cette matière. Le Gouvernement arrête la liste des actes et travaux pour lesquels la durée du permis est limitée.

Le délai de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur soit le permis lui-même, soit une attestation selon laquelle le permis est octroyé.

Le fait de ne pas avoir entamé sa réalisation n'entraîne pas la péremption du permis.

L'interruption pendant plus d'un an des travaux ou des actes autorisés n'entraîne pas la péremption du permis.

Le permis ne peut être prorogé.

Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.

Le Gouvernement arrête les modalités d'application du présent article.

## **PÉREMPTION ET PROROGATION**

### **Article 101 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

§ 1er. Sous réserve des hypothèses visées au § 3, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation de façon significative ou, dans les cas visés à l'article 98, § 1er, 1°, 2° et 4°, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros-œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges imposées en application de l'article 100.

L'interruption des travaux pendant plus d'un an entraîne également la péremption du permis. Dans cette hypothèse, la péremption affecte :

- la partie non réalisée du permis, si la partie réalisée peut être considérée, au sein de celui-ci, comme un élément autonome, apprécié et autorisé comme tel par l'autorité délivrante ;
- l'entièreté du permis, dans le cas contraire.

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 2. A la demande du titulaire du permis, les délais visés au § 1er peuvent être prorogés par période d'un an, lorsque le demandeur justifie soit qu'il n'a pu mettre en œuvre son permis soit qu'il a dû interrompre ses travaux en raison de la survenance d'un cas de force majeure ou de la nécessité de conclure un ou plusieurs marchés public(s).

La demande de prorogation doit intervenir, à peine de forclusion, deux mois au moins avant l'écoulement du délai de péremption.

Le collège des bourgmestre et échevins se prononce sur la demande de prorogation lorsque le permis a été délivré par celui-ci. Dans les autres cas, le fonctionnaire délégué se prononce sur la demande de prorogation. A défaut de décision de l'autorité compétente au terme du délai de péremption, la prorogation demandée est réputée accordée.

La décision de refus de prorogation ne peut pas faire l'objet d'un recours au Gouvernement.

**§ 3.** En dérogation au § 1er, pour les permis portant sur des zones d'espaces verts ou visés à l'article 123/2, § 1er, 1° à 3°, qui autorisent des actes et travaux récurrents ou s'inscrivant dans un programme de gestion de l'ensemble du bien concerné, le délai de péremption peut être fixé à dix ans pour les actes et travaux concernés. Dans cette hypothèse, l'interruption des actes et travaux pendant plus d'un an n'entraîne pas la péremption du permis et § 2 n'est pas applicable.

**§ 4.** Dans tous les cas où, en application du présent Code, le permis d'urbanisme est suspendu, le délai de péremption est lui-même suspendu, et ce pour toute la durée de suspension du permis.

**§ 5.** Au cas où des actes ou travaux de dépollution du sol doivent être exécutés avant la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme, le permis et son délai de péremption sont suspendus de plein droit jusqu'à la constatation par l'Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables.

**§ 6.** Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre d'un permis d'urbanisme devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interruption des actes et travaux autorisés par ce permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

**§ 7.** En cas de projet mixte au sens de l'article 176/1, le permis d'urbanisme et son délai de péremption sont suspendus tant que le permis d'environnement définitif n'a pas été obtenu.

Le refus définitif du permis d'environnement emporte caducité de plein droit du permis d'urbanisme.

Pour l'application du présent Code, une décision est définitive lorsque tous les recours administratifs ouverts contre cette décision par le présent Code ou par l'ordonnance relative aux permis d'environnement, ou les délais pour les intenter, sont épuisés.

Lorsqu'un recours en annulation est introduit à l'encontre du permis d'environnement devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, le délai de péremption du permis d'urbanisme est suspendu de plein droit de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale. Si le titulaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie à la procédure, l'autorité qui a délivré le permis notifie au titulaire la fin de la période de suspension du délai de péremption.

Le délai de péremption du permis d'urbanisme est également suspendu de plein droit lorsqu'une demande d'interdiction de mise en œuvre du permis d'environnement est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire, de la signification de l'acte introductif d'instance à la notification de la décision.

**§ 8.** La présente disposition n'est pas applicable aux permis d'urbanisme si et dans la mesure où ils autorisent des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction visée à l'article 300.

#### **Article 101/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

Par dérogation à l'article 101, lorsque l'exécution d'actes et travaux ainsi que, le cas échéant, de charges d'urbanisme est prévue par phases, conformément à l'article 192, le permis détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai de péremption visé à l'article 101, § 1er. Le laps de temps séparant le point de départ de deux phases successives ne peut pas excéder trois ans.

Le délai de péremption relatif à chaque phase peut faire l'objet d'une prorogation selon les modalités reprises à l'article 101, § 2.

### **Article 3 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la péremption et à la prorogation des permis d'urbanisme**

La demande de prorogation est adressée, par envoi recommandé à la poste, au collège des bourgmestre et échevins qui a délivré le permis ou au fonctionnaire délégué lorsque le permis a été délivré par une autre autorité que le collège des bourgmestre et échevins.

## **SUSPENSION ET ANNULATION**

### **Article 161 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :**

§1er. Le Gouvernement détermine les documents que le collège des bourgmestre et échevins joint à l'expédition de la décision délivrant le permis qu'il notifie au fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué vérifie la conformité du permis d'urbanisme à la réglementation en vigueur et, le cas échéant, aux conditions de l'arrêté du Gouvernement de refus d'ouverture de procédure de classement portant sur le bien qui fait l'objet du permis d'urbanisme ;

Dans le délai visé à l'article 157, § 1er, alinéa 1er, le fonctionnaire délégué, en cas de non-conformité, suspend la décision du collège des bourgmestre et échevins et notifie sa décision de suspension au collège des bourgmestre et échevins, au titulaire du permis et au Collège d'urbanisme. Cette décision de suspension du permis est motivée.

§2. Le fonctionnaire délégué peut suspendre le permis lorsqu'il estime que les travaux autorisés par ce permis sont de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, dès que le Gouvernement a décidé l'adoption ou la modification du plan régional d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur.

### **Article 162 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

Dans les soixante jours de la notification de la suspension visée à l'article 161, le Gouvernement, sur avis du Collège d'urbanisme, annule le permis s'il y a lieu et notifie sa décision simultanément au collège des bourgmestre et échevins et au demandeur.

Le collège des bourgmestre et échevins ou son délégué et le titulaire du permis ou son conseil, sont, à leur demande, entendus par le Collège d'urbanisme. Lorsqu'une partie demande à être entendue, l'autre partie et le fonctionnaire délégué sont invités à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme. Dans ce cas, le délai est prolongé de quinze jours.

A défaut de la notification de l'annulation dans les délais précités, la suspension est levée. Le permis reproduit le texte de l'article 161, et les alinéas premier et deuxième du présent article.

Le Gouvernement détermine les modalités d'exécution du présent article.

## **RECOURS AU GOUVERNEMENT**

### **Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.



Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.

Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.

Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.

**Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.

Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.

A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.

**Art. 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestres et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.

Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.

**Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

**§ 1er.** Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis. Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visée à l'article 188/8 ou 188/9.

**§ 2.** Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.

**§3.** Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur.

Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

**§ 4.** Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

**§ 5.** Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

**Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.

En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.

Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.

**Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :**

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

Soit par voie électronique à l'adresse : [beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)

Soit par recommandé

Monsieur Pascal SMET

Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites

Zenith Building

Boulevard du roi Albert II, 37 – 12<sup>ème</sup> étage

1030 Bruxelles

## II. CONDITIONS TECHNIQUES GENERALES

La mise en œuvre du permis d'urbanisme devra respecter les conditions techniques générales de mise en œuvre suivantes, émises par les services techniques communaux et applicables à tous les permis d'urbanisme concernés par les matières ci-après. Ces conditions complètent celles figurant dans le permis d'urbanisme. En cas de contradiction, les conditions figurant à l'article 1 du permis d'urbanisme l'emportent.

### ESPACE PUBLIC

A défaut de mention expresse dans les conditions qui figurent à l'article 1 du permis d'urbanisme, les dispositions suivantes doivent être respectées :

#### Organisation et début du chantier

Etat des lieux – Pour les chantiers en voie publique, qui empiètent sur la voie publique et/ou ses abords, ou de nature à engendrer une incidence négative sur l'état de celle-ci.

- 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 ou le géomètre de Bruxelles-Mobilité selon que le chantier jouxte une voirie communale ou régionale.
  - Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal ou le géomètre régional 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.
- Contacts :
  - Voirie communale : Service Technique de la Voirie – rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.
  - Voirie Régionale : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, jsmaili@sprb.brussels.

#### Aménagement et réfection de trottoir

- Principes généraux :
  - Le récipiendaire du permis à l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. La configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement
  - Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réalignement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier.
  - Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures à grand chanfrein remplacées par des modèles ordinaires.
  - 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...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
  - 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.

- Contact :
  - Service Technique de la Voirie – rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

### Contrôle de l'implantation

- Principes généraux :
  - Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
  - Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
  - Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
  - Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
  - L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
- Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

### Gestion des eaux usées

- Principes généraux :
  - Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
  - Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé 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.
  - Si la parcelle est située en zone de protection 2 des captages d'eau potable, l'étanchéité des canalisations privées sera contrôlée par Vivaqua avant la mise en service.
  - S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie ou si ce dernier n'est pas encore opérationnel, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.
  - Dans ce cas, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle.
  - Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduares seront, soit :
    - rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices ;
    - infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.
  - L'infiltration des eaux résiduares traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et

respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de plus de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Les fosses septiques et système d'épuration individuelle de moins de 20 équivalents-habitants doivent faire l'objet d'une déclaration auprès du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle.

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

- **Contacts :**

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse [racc@vivaqua.be](mailto:racc@vivaqua.be).
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).

### Gestion des eaux pluviales

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

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

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

### 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 au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit



régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- Le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000 ;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démoissage (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.
- *Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).*
- *Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ([natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be)).*

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

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

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

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

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

### Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 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 bâties ou non bâties.

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.

### Piscine

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par l'ouvrage de temporisation, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu+).

### Impétrants

- Principes généraux :
  - Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
  - Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
  - Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
  - En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
  - Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
  - Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.
- Contacts :
  - Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.

- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

### Raccordements

- Principes généraux : 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 :
  - o Télédistribution et télécommunications : VOO
  - o Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS
  - o Distribution d'eau potable : HYDROBRU
  - o Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

### Services publics

- Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007 portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.
- Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, 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.

### Occupation temporaire de l'espace public

- Principes généraux :
  - 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.
  - Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.
  - La demande sera introduite au minimum sept jours à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.65.52, [aluypaert@uccl.brussels](mailto:aluypaert@uccl.brussels).
- Réservation de stationnement et fermeture de voirie à la circulation automobile :
- Principes généraux :
  - Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
  - Les demandes d'interruption de la circulation automobile seront introduites auprès du même service.
  - Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.
  - La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.66.85, [reservationstationnement@uccl.brussels](mailto:reservationstationnement@uccl.brussels).

### Isolation de façade à rue implantée sur l'alignement

- Principes généraux :
  - Le cas échéant, la saillie de l'isolation sur le trottoir doit être conforme au règlement régional d'urbanisme en vigueur en matière d'éléments en saillie sur le plan de façade, doit laisser une aire de foulée pour les piétons également conforme au règlement régional d'urbanisme, et doit se conformer en tous points au Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - La mise en œuvre doit comporter une goulotte visitable (ou des gaines en attente avec tire-câbles et accès aisé de part et d'autre de la largeur de la façade) dans l'épaisseur de l'isolant, à destination des câblages d'utilité publique ;
  - Le libre accès à cette goulotte ou à ces gaines doit être garanti à chaque demande d'intervention des sociétés concessionnaires de ces câblages ;
  - Toute dépose et repose de ces câblages sera réalisé exclusivement par la société concessionnaire qui en est la propriétaire ;
  - Il y a de toute façon lieu, afin de préserver les possibilités ultérieures d'intervention dans le trottoir dans le respect des règles de l'art en envisageant le maintien de l'isolation et de l'éventuel soubassement, de réaliser l'isolation du rez-de-chaussée comme suit : l'isolant (et le cas échéant, le soubassement réalisé dans un autre matériau) doit, au pied de la façade, être soutenu par une cornière qui l'écarte du trottoir d'une valeur de l'ordre d'un centimètre, cet espace libre devant être fermé par un joint souple et étanche ;
  - Afin de garantir la bonne tenue de la façade aux chocs, l'isolant à mettre en œuvre est du type haute densité, recouvert de 2 couches de treillis de renforcement et équipé de cornières renforcées aux angles saillants, sur une hauteur de minimum 2 mètres, soubassement compris,
  - La mise en œuvre de l'isolation ne peut se faire qu'à titre précaire, au-dessus du domaine public et sur la hauteur de 50 centimètres à compter du niveau moyen du trottoir ;
  - Elle peut faire l'objet d'une demande de démontage par l'autorité publique en cas d'intervention nécessaire en sous-sol.
- Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

### Gestion quotidienne de chantier

- Principes généraux :
  - Les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
  - Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
  - Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
  - La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.
- Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

## **ENVIRONNEMENT ET BIODIVERSITE**

### **A défaut de mention expresse dans les conditions qui figurent à l'article 1 du permis d'urbanisme, les dispositions suivantes doivent être respectées :**

- 1) les clôtures et haies laisseront un espace libre de passage pour la petite faune (mailles ou ouvertures de minimum 20 centimètres x 20 centimètres ou de diamètre 25 centimètres) ;
- 2) Lors d'une demande de permis d'urbanisme pour la rénovation d'une façade avant, il est imposé d'ouvrir les trous de boulins, et, dans le cas où la façade ne comprend pas de trou de boulin, il est recommandé d'aménager la corniche ou d'intégrer des cavités artificielles (brique-nichoir, tuile-nichoir) sur les façades faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme afin de préserver certaines espèces d'oiseaux menacées ;
- 3) Les projets se trouvant dans une zone Natura 2000 (ou dans son périmètre de protection) ou une zone de captage d'eau potable devront respecter les dispositions réglementant les activités autorisées ;

**Afin de favoriser le développement de la biodiversité et le respect de l'environnement, il est recommandé :**

- 1) de favoriser l'expression spontanée de la vie sauvage ;
- 2) pour l'aménagement paysager du jardin, des zones latérales et de la zone de recul éventuelles : de privilégier la plantation d'espèces indigènes qui existent à l'état sauvage dans la région, de préférence mellifères et/ou fruitières et d'éviter la plantation d'espèces exotiques et/ou envahissantes. Les listes d'espèces végétales indigènes et conseillées sont disponibles sur les sites Internet de Bruxelles Environnement (Espaces verts et biodiversité > Mon jardin > Mes plantations) et du réseau nature de l'ASBL Natagora (outils pour la nature > conseils nature > Guide du Jardin naturel) ;
- 3) la couverture de la toiture végétale doit être constituée de plantes reprise dans la liste des espèces indigènes ou adaptées à l'environnement local et non envahissantes, susceptibles d'être plantées aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain (Liste disponible sur le site de Bruxelles Environnement (Espaces verts et biodiversité > Mon jardin > Mes plantations)
- 4) d'aménager un compost afin de recycler les déchets organiques ;
- 5) d'installer des nichoirs et un hôtel à insecte sur base des recommandations d'associations environnementales spécialisées telles que Natagora pour favoriser la préservation de l'entomofaune et l'avifaune ;
- 6) d'aménager une mare naturelle ou une zone humide afin de renforcer les maillages vert et bleu ainsi que la biodiversité et de lutter contre les îlots de chaleur ;
- 7) de privilégier la plantation de haies diversifiées plutôt que d'une essence mono-spécifique ;
- 8) dans le jardin, les zones latérales et de la zone de recul éventuelles ainsi que sur le trottoir : de renoncer à l'usage produits phytosanitaires (pesticides, fongicides, désherbants, insecticides, poisons anti-animaux, ...) ou produit dangereux, nocif, agressif ainsi que des engrais chimiques de synthèse ;
- 9) Le cas échéant, de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les risques de pollutions, y compris accidentels, de la nappe phréatique, du maillage bleu et du sol.

**PERFORMANCES ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB)**

*1° Assurer le bon suivi de la procédure PEB telle qu'imposée dans le CoBrACE ;*

**PEB : SUITE DE LA PROCÉDURE :**

**Pour les unités PEB neuves et rénovées (UN, UAN, URL et URS)**

1) *Envoi de la NOTIFICATION PEB DE DEBUT DES TRAVAUX dûment complétée et signée.  
Au plus tard 8 jours avant le début des travaux, et ce, conformément à l'article 2.2.8 §1er de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.*

2) *Envoi de la DECLARATION PEB dûment complétée et signée*

*Ainsi que :*

- *le RAPPORT PEB ;*
- *le FICHIER DE CALCUL sous forme électronique ;*
- *les PHOTOS portant sur les travaux PEB.*

*Au plus tard 2 mois après la réception provisoire ou 2 mois après la fin des travaux (pour les permis sans architecte), et ce, conformément à l'article 2.2.11 §1er et §2 de l'Ordonnance portant le CoBrACE daté du 02 mai 2013.*

**POUR RAPPEL :**

1) *Ces documents devront être complétés au moyen du dernier logiciel PEB en vigueur. C'est le seul logiciel autorisé en Région de Bruxelles Capitale. Il est téléchargeable sur le site de Bruxelles Environnement.*

2) *Et devront être envoyés :*

- *à Bruxelles Environnement pour les UN, UAN et URL.*
- *à l'autorité délivrante de votre PU pour les URS (soit la commune, soit urban.brussels).*

3) *Tous permis modificatifs devront se référer aux exigences PEB du permis d'urbanisme initial.*

4) **Le déclarant, l'architecte et le conseiller sont tenus d'informer l'urbanisme et Bruxelles Environnement de toutes modifications aux travaux PEB qui interviendraient avant l'établissement de la déclaration PEB.**

## **PROTECTION DES ARBRES ET DU COUVERT VEGETAL**

**A défaut de mention expresse dans les conditions qui figurent à l'article 1 du permis d'urbanisme, les dispositions suivantes doivent être respectées :**

1. D'une manière générale et **pour tous les types de plantations repris ci-après, il est interdit de planter des espèces végétales invasives** reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature et sur le site Internet Invasive Alien Species in Belgium (<https://ias.biodiversity.be/>);
2. Pour l'aménagement paysager du jardin, constitué du solde non bâti de la zone bâtissable de la parcelle considérée, de ses zones latérales et de sa zone de recul éventuelles, il y a lieu de privilégier la plantation d'espèces indigènes qui existent à l'état sauvage dans la région (reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise »), de préférence mellifères et/ou fructifères et d'éviter la plantation d'espèces exotiques et/ou envahissantes. Les listes d'espèces végétales indigènes et conseillées sont disponibles sur les sites Internet de Bruxelles Environnement (Espaces verts et biodiversité > Mon jardin > Mes plantations) et du réseau nature de l'ASBL Natagora (outils pour la nature > conseils nature > Guide du Jardin naturel) ;

### **Arbres à haute-tige :**

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.

### **Haies :**

- Toutes les haies n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de haies, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On privilégiera les haies diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).

### **Massifs de plantations :**

- Toutes les plantations arbustives n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de massifs arbustifs, le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

### **Zones de recul :**

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.



### **Zone de protection des arbres :**

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 mètres du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

### **Protection des arbres et du couvert végétal :**

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres. (adreesen@ucclle.brussels)
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

#### Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.  
Avenue Paul Stroobant, 41  
B – 1180 Bruxelles  
Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49  
Mail : adreesen@ucclle.brussels

### **Fouilles manuelles dans le système racinaire :**

- Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.

### **Période d'abattage :**

- Vu l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).

### **Elagage:**

- Vu l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).
- Les opérations d'étêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.

#### **Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage :**

- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).
- Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental.

### **III. DECLARATION DES CONTRIBUABLES**

#### **Article 473 du Code d'impôts sur les revenus:**

Le propriétaire, possesseur, emphytéote, superficiaire ou usufruitier du bien, dénommé dans le présent titre le contribuable, est tenu de déclarer spontanément à l'administration du cadastre :

- l'occupation ou la location, si celle-ci précède l'occupation, des immeubles nouvellement construits ou reconstruits;
- l'achèvement des travaux des immeubles bâtis modifiés;
- le changement au mode d'exploitation, la transformation ou l'amélioration des immeubles non bâtis;
- la mise en usage de matériel ou d'outillage nouveaux ou ajoutés, ainsi que la modification ou la désaffectation définitive de matériel ou d'outillage.

La déclaration doit être faite dans les trente jours de l'événement.

### **IV. PRÉVENTION ET LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

#### **Article 193 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire:**

Le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement imposent le respect des conditions fixées par l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins que ces conditions ne portent atteinte à l'intérêt patrimonial d'un immeuble classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription.

**Dès achèvement des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme et avant toute occupation, le Service d'incendie et d'aide médicale urgente procède à une visite de contrôle sanctionnée par une attestation de (non-) conformité, à moins qu'il s'agisse d'actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement.**

## DESIGNATION DES TAXES

article	objet	quantité	index 2022 en euros	montant	duré	infraction
	<i>P=superficie de planchers</i>					
<b>4§1</b>	<b><i>Travaux de construction, reconstruction, transformation avec extension et</i></b>					<b><i>Doublement de la taxe pour les travaux en</i></b>
	<b><i>placement bâtiment(s), ouvrage(s), installation(s) fixe(s), même temporaire(s)</i></b>					<b><i>infraction</i></b>
	Travaux en sous-sol - par m <sup>2</sup> de P	0	5.2	0		
	Travaux hors-sol, ou partiellement en sous-sol par m <sup>2</sup> de P	549,9	6.5	3574,35		
	Travaux à durée limitée	0	5.2	0		
	Installation(s) temporaire(s) à caractères saisonniers	0	1.6	0		
<b>4§2</b>	<b><i>Modification du nombre de logements</i></b>					
	nombre de logement(s) supplémentaire(s)	4	340	1360		
<b>4§3</b>	<b><i>Modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien</i></b>					
	Par m <sup>2</sup> de P dont la destination ou l'utilisation est modifiée	0	1.4	0		
<b>4§4</b>	<b><i>Actes et travaux portant sur l'aménagement des terrains, jardins et abords</i></b>					
	mur de clôture - par mètre courant à l'alignement	0	7.0	0		
	Modification du relief du sol - par m <sup>2</sup> de superficie au sol modifiée mesurée en projection horizontale	0	3.5	0		
	déboiser, par m <sup>2</sup> de superficie au sol déboisée	0	7.0	0		
	stockage de matériaux et parcage de véhicules - par m <sup>2</sup> de superficie au sol	0	3.5	0		
<b>4§5</b>	<b><i>Actes et travaux portant sur la construction, reconstruction et transformation d'une piscine</i></b>					
	Piscine non couverte ou couverte avec couverture escamotable - par m <sup>2</sup> de surface d'eau et des terrasses et plages périphériques	0	6.3	0		
<b>4§6</b>	<b><i>Enseignes et publicités</i></b>					
	Installation d'un Totem	0	340	0		
	Installation d'une enseigne et publicité liée à l'enseigne	0	105	0		
	Installation d'un panneau publicitaire	0	45	0		

	Installation d'un panneau publicitaire temporaire - par m <sup>2</sup> de panneau et par mois	0	3.5	0	0	
	<b>Total pour ce dossier</b>			<b>4934,35</b>		
	à comparer au forfait minimum		fft minimum	135.00		

-----  
**Total : 4934,35€**

**Autorisé aux conditions ci-dessus.  
Ainsi fait en séance, le 02/05/2023**

**Par ordonnance :  
Le Secrétaire communal adjoint f.f.,  
(s) Aron MISRA.**

**Le Bourgmestre,  
(s) Boris DILLIES.**

**COM: UCCLE**  
Rue de Stalle, 77

1180 UCCLE

Bruxelles, 22/03/2023

**Vos réf. :** Votre demande du 01/03/2023

**Nos réf. :** C.2016.0329/2

**Nova réf. :** 16-46635-2022

**A rappeler s.v.p.**

**Personne à contacter :** J. Sevenois  
joren.sevenojs@firebru.brussels  
+3222088188

Madame, Monsieur,

**Concerne :** Demande de permis d'urbanisme  
Construction d'un immeuble de six logements et un commerce.

## 1. Composition du dossier

### 1.1. Localisation géographique

Chaussée d'Alsemberg 102, 1060 SAINT-GILLES

### 1.2. Demandeur

**Com: Uccle**  
Rue de Stalle, 77  
1180 Uccle

### 1.3 Maître d'ouvrage

**Metromad Belgium**  
Avenue de Tervueren, 242A  
1150 Woluwe-Saint-Pierre

### 1.4 Architecte

**SPKTR ARCHITECTS**  
Rue des Moissons, 49  
1210 Bruxelles

### 1.5 Annexes

Intitulé	Quantité	Daté du	Cacheté le	Remarque
Plan A0	6	08/09/2022	01/03/2023	

## 2. Cadre et objectif.

## 2.1. Type de demande

Nouveau bâtiment ou événement à venir

## 2.2. Réglementation

- A. L'immeuble ayant une hauteur conventionnelle inférieure à 10 m ( $h < 10$  m), il doit répondre aux spécifications techniques reprises dans l'Arrêté Royal du 12 juillet 2012 (modifié par l'Arrêté Royal du 20 mai 2022) – Annexes 1, 2/1, 5/1 et 7 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments doivent satisfaire.
- B. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 (M.B. du 5/5/2004) déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

## 3. Description de la demande.

Construction d'un immeuble de six logements et un commerce.

L'immeuble se compose comme suit :

- RDC : commerce, parking vélos et deux voitures, local poubelles, local chauffage, locaux compteurs
- +1 : deux logements
- +2 : deux logements
- +3 : deux logements

## 4. Mesures de prévention prévues ou déjà prises.

- La cage d'escalier est compartimenté des logements
- Chaque habitation est compartimenté l'une par rapport à l'autre (REI 60).
- Portes d'entrées (EI 30) → EI<sub>1</sub> 30 à prévoir.
- Présence de détecteurs de fumée alimentés à piles
- Extincteurs de type ABC.
- Baie de ventilation au sommet de la cage d'escalier.

## 5. Conclusion finale.

Le Service d'Incendie peut émettre un avis favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans la section "Motivation" du présent rapport.

## 6. Motivation.

Suite à l'examen des plans soumis à son attention, le Service d'Incendie formule les remarques suivantes au sujet des transformations :

1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites au point 4. doivent être respectées.
2. Point 5.1.4.2 de l'annexe 2/1 de la réglementation A : Local d'entreposage des ordures.  
Ses parois présentent EI 60. L'accès de ce local vers l'intérieur est assuré par une porte EI1 30 à fermeture automatique.
3. Le local chauffage doit répondre au point 5.1.2 de l'annexe 2/1 de la réglementation A.
4. Point 5.2.2 de l'annexe 2/1 de la réglementation A.  
Les parois entre le parking et le reste du bâtiment présentent EI 60, et les communications entre le parking et le reste du bâtiment sont assurées :
  - soit par un sas avec des parois EI 60 et des portes EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie ;
  - soit par une porte EI<sub>1</sub> 60 à fermeture automatique ou automatique en cas d'incendie.
5. Point 6.5.4 de l'annexe 2/1 de la réglementation A.  
La cage d'escaliers et les voies d'évacuation seront pourvues d'un éclairage de sécurité, conforme aux prescriptions des :  
NBN EN 60598-2-22 : Règles particulières : Luminaires pour éclairage de secours / NBN EN 50172 : Systèmes



d'éclairage de sécurité / NBN EN 1838 : Éclairage de secours, de sécurité, de remplacement.

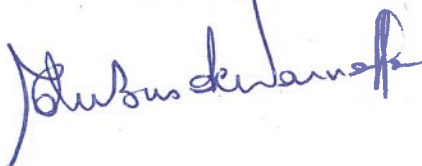
6. Les locaux compteurs doivent être séparé de la hall par des parois EI 60 dont la baie est fermée par une porte coupe-feu de classe EI<sub>1</sub> 30 avec fermeture automatique.
7. La baie de ventilation prévu au sommet de la cage d'escalier doit être équipé d'un dispositif d'ouverture et de fermeture (mécanique ou via un interrupteur prioritaire) et placé bien visible au niveau d'évacuation. Il y a lieu de se référer pour la réalisation de cet exutoire à la NBN S 21 208-3.

#### 7. Remarques.

1. Nous rappelons l'obligation du placement de détecteurs autonomes dans chaque logement mis en location conformément à l'arrêté du 15 avril 2004 (MB du 05/05/2004) du GRBC déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, chaque pièce traversée entre la ou les chambre(s) à coucher et la porte donnant à l'extérieur du logement doit être équipée d'un détecteur autonome de fumées (de type optique - alimenté par une batterie d'une durée de vie de cinq ans ou par alimentation électrique) certifié BOSEC (Belgian Organisation for Security Certification) ou un organisme européen agréé.  
Nous recommandons fortement le placement de ces détecteurs autonomes pour les logements non loués également.
2. Les installations électriques, éclairage de sécurité compris, doivent être vérifiées par un organisme agréé par le Service Public Fédéral Économie, PME, Classes moyennes et Énergie. Une suite favorable doit être réservée aux remarques formulées.  
Pour le commerce, un contrôle annuel des installations électriques est de rigueur.
3. Les installations techniques et de sécurité (électrique, chauffage, éclairage de sécurité, ascenseurs, détection incendie ou autre) ainsi que les moyens d'extinction doivent être maintenus en bon état de fonctionnement par un contrôle et un entretien réguliers conformément aux lois et règlements en vigueur.
4. Pour tous les points non abordés dans le présent rapport, il y a lieu de se référer aux normes et réglementations qui s'appliquent à ce type d'immeuble et reprises en début de rapport.


Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

L'Officier-Chef de Service



Colonel T. du Bus de Warnaffe

Attaché



J. Sevenois

Ce rapport est envoyé à

<b>Maître d'Ouvrage (MO)</b>	Metromad Belgium
<b>Commune/Instance</b>	Bourgmestre Uccle
<b>Demandeur</b>	Com: Uccle
<b>Facturation</b>	Metromad Belgium
<b>Architecte</b>	SPKTR ARCHITECTS

