

NOTE EXPLICATIVE

Rue des Trois Rois / François Vervloet 193

1180 UCCLE

1. OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande de permis d'urbanisme concerne la propriété sise rue François Vervloet n°193 à Uccle, cadastrée 6e division, section G, n°263. Celle-ci porte sur l'installation d'un portail à l'accès existant de la propriété situé rue des Trois Rois, afin de sécuriser l'habitation et de délimiter l'espace privé, tout en tenant compte de la situation foncière particulière résultant des aménagements de la voirie publique réalisés sur une petite partie de la parcelle privée (+/-21m²).

2. SITUATION EXISTANTE

2.1 Description du bien et historique urbanistique

La propriété est située à l'angle de la rue François Vervloet et de la rue des Trois Rois à Uccle. Elle correspond au lot n°7 du permis de lotir PU/32528 délivré en 1994. Alors que les six autres lots ont été construits peu après la délivrance du permis, le lot n°7 a connu une évolution urbanistique particulière liée à sa situation d'angle et à la présence du chemin vicinal n°65 en limite latérale.

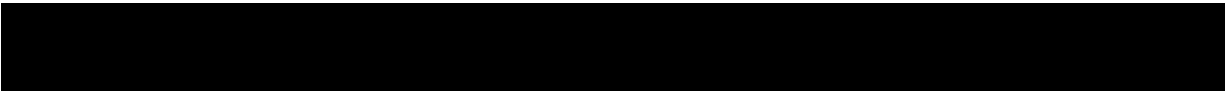
2.2 Évolution du projet autorisé

Le terrain a été acheté par Mr [REDACTED] le 29 septembre 1999. Le projet initial (permis de lotissement) a fait l'objet d'une demande modificative visant à adapter la volumétrie autorisée pour le lot n°7. Cette modification consistait notamment à élargir l'avant-corps sur toute la largeur de la façade principale et à transformer le garage initialement prévu en espace de bureau.

Ces adaptations ont été autorisées par un permis modificatif délivré le 07 septembre 1999. L'autorité compétente avait notamment tenu compte de la largeur importante de la zone latérale longeant le chemin vicinal n°65 ainsi que des possibilités d'aménagement particulières offertes par cette configuration de terrain. Le bâtiment a été réalisé conformément à cette autorisation et n'est pas concerné par l'objet de la demande.

2.3 Évolution des accès à la propriété

Les plans approuvés prévoyaient un accès automobile depuis la rue François Vervloet. L'emplacement de stationnement prévu dans les différents permis délivrés a toujours été maintenu et utilisé, bien que la pergola dans la dernière situation autorisée n'ait jamais été réalisée. Au fil du temps, différents aménagements de voirie ont été réalisés à l'angle de la rue François Vervloet et de la rue des Trois Rois, notamment la création de trottoirs, la modification des niveaux de voirie et l'installation de potelets de protection. Ces aménagements ont rendu impossible tout accès automobile à la propriété depuis la rue François Vervloet, contrairement à ce qui était prévu dans l'état de droit urbanistique. Parallèlement, une haie a été implantée autour de la propriété afin de préserver l'intimité des occupants.



Cette situation a naturellement consolidé l'accès par la rue des Trois Rois comme unique accès à la propriété (voir photo 1,7,11).

2.4 Réaménagement de la rue des Trois Rois

En 2020, la rue des Trois Rois a fait l'objet d'un réaménagement complet comprenant notamment la pose d'un revêtement pavé, l'installation d'un nouvel éclairage public et l'amélioration générale des abords. Pendant et à la suite de ces travaux, il a été constaté qu'une partie des aménagements réalisés empiète sur la parcelle cadastrale privée. Les relevés effectués montrent qu'une superficie supérieure à 21 m² appartenant à la parcelle cadastrale du demandeur est aujourd'hui intégrée à l'espace public aménagé.

Cette situation s'explique en partie par le fait que les haies existantes avaient été implantées avec un léger retrait par rapport aux limites cadastrales par précaution. Lors de l'aménagement de la voirie, les nouveaux équipements publics et les revêtements se sont alignés sur les éléments visibles du terrain plutôt que sur les limites cadastrales réelles. Cette situation avait déjà été identifiée lors des opérations de bornage et des études réalisées dans le cadre du permis modificatif délivré en 1999.

Il en résulte aujourd'hui une situation de fait où une partie de la propriété privée est occupée par des aménagements publics, sans que cela ne remette toutefois en cause le bon fonctionnement de la voirie ni les intentions du propriétaire.

2.5 Besoin de sécurisation de la propriété

La propriété est actuellement entièrement ouverte vers la rue des Trois Rois et ne dispose d'aucun dispositif de fermeture. À la suite d'une tentative récente d'effraction et en raison d'intrusions régulières de personnes et d'animaux domestiques sur la parcelle, le propriétaire souhaite renforcer la sécurisation de son habitation par la mise en place d'un portail.

Cette intervention vise à protéger les occupants, à limiter les intrusions et à mieux délimiter l'espace privé sans porter atteinte à la qualité des aménagements publics existants.

L'installation du portail n'entraîne aucune modification de la volumétrie du bâtiment ni de son affectation. Son impact visuel demeure limité compte tenu de son implantation dans le prolongement de la haie qui structure déjà la perception de l'espace privé depuis l'espace public.

L'implantation du portail a été étudiée de manière à préserver au maximum la largeur utile du chemin des Trois Rois (2,90m minimum) tout en permettant au propriétaire de conserver un usage normal de sa parcelle. Le portail et les éléments de clôture associés seront implantés sur une portion de terrain appartenant au demandeur, conformément aux limites cadastrales existantes, de manière à préserver les possibilités de stationnement et de manœuvre nécessaires à l'usage fonctionnel de la parcelle, sans réduire de manière significative la largeur utile du chemin des Trois Rois. Le propriétaire propose un compromis visant à les positionner au niveau de la bordure existante pour ne pas retirer les pavés.

2.6 Recherche d'une solution concertée

Conscient de la situation particulière résultant de l'évolution des accès à la propriété et des aménagements de voirie réalisés en 2020, le propriétaire a privilégié une démarche de concertation avec les services communaux concernés. Une réunion réunissant le propriétaire, son architecte, les

représentants des services de l'Urbanisme et de la Voirie de la Commune d'Uccle ainsi que le géomètre auteur du bornage réalisé dans le cadre du permis modificatif de 1999 a permis d'examiner la situation cadastrale, l'implantation de la voirie et les contraintes de fonctionnement de la parcelle, ainsi que de valider l'hypothèse présentée par le bureau [REDACTED]

À l'issue de ces échanges, il a été décidé de vérifier l'hypothèse [REDACTED] en demandant une vérification au géomètre [REDACTED] afin de mettre à jour cette anomalie. Une solution équilibrée a été recherchée afin de préserver les aménagements publics existants tout en garantissant au propriétaire l'usage normal de sa parcelle. Dans ce cadre, celui-ci marque son accord de principe pour envisager une régularisation foncière des surfaces actuellement occupées par la voirie et les équipements publics. En contrepartie, il sollicite l'autorisation d'implanter le portail dans les limites cadastrales établie par le bornage établis par le Géomètre, et régulariser la non-construction de la pergola.

La présente demande s'inscrit ainsi dans une démarche de dialogue visant à concilier l'intérêt public lié aux aménagements de voirie avec les droits légitimes du propriétaire, sans modifier l'organisation générale de la parcelle. Elle tend à sécuriser et formaliser une situation de fait existante depuis de nombreuses années, l'accès concerné constituant aujourd'hui le seul accès fonctionnel à la propriété.

2.7 Respect du permis de lotir et demande de dérogation relative aux clôtures à front de voirie

La présente demande s'inscrit dans le respect des objectifs poursuivis par le permis de lotir applicable au lot n°7. Une **dérogation est sollicitée concernant la hauteur des clôtures et haies à front de voirie**, afin de permettre la réalisation d'un portail et d'une haie d'une hauteur maximale de 1,60 m le long des deux rues bordant la propriété, au lieu des 1,20 m prescrits (voir la 3D de la vue projetée du projet).

Cette demande est justifiée par la situation particulière de la parcelle, implantée à l'angle de deux voiries et davantage exposée aux vues directes ainsi qu'aux accès non souhaités depuis l'espace public. La hauteur proposée demeure modérée et permet de préserver un équilibre entre les objectifs de contrôle social recherchés par le lotissement et les besoins légitimes d'intimité et de sécurité des occupants.

Cette mesure répond à un besoin concret de sécurisation de l'habitation. Le portail et les clôtures projetés ont dès lors pour objectif de matérialiser clairement la limite entre espace public et espace privé, de limiter les accès non autorisés et de renforcer le sentiment de sécurité des occupants.

Soucieux de répondre aux préoccupations exprimées par la Commune, le propriétaire veille à ce que le dispositif projeté conserve une visibilité suffisante depuis l'espace public (1m60) et n'entrave ni la visibilité des lieux ni la qualité des aménagements existants. Le projet constitue une réponse proportionnée aux enjeux de sécurité rencontrés, tout en restant compatible avec le permis de lotir.

2.8 Maintien de l'emplacement de stationnement extérieur

Le projet respecte les prescriptions du permis de lotir imposant le maintien d'au moins un emplacement de stationnement extérieur au sein de la parcelle.

Le projet approuvé prévoyait la réalisation d'un emplacement de stationnement couvert sous pergola, conformément aux recommandations formulées lors de la Commission de concertation. Cette pergola n'a toutefois jamais été construite. Le projet conserve l'emplacement existant à ciel ouvert. Cette zone permet le stationnement d'un véhicule, en préservant les vues depuis les espaces de vie, en assurant une surveillance directe du portillon depuis l'habitation, participant ainsi à la sécurisation des accès.

Cet aménagement ne porte pas atteinte aux qualités paysagères du site, les autres espaces non bâtis de la parcelle demeurant végétalisés et perméables.

2.9 Gestion des surfaces perméables

Le revêtement existant en sable stabilisé de la zone de stationnement sera remplacé par des pavés drainants de type Vivao, présentant un taux de perméabilité de 100 %. Cette intervention permet de garantir le maintien des capacités d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et de préserver le caractère perméable de l'aménagement extérieur.

Le projet respecte ainsi les exigences du Règlement Régional d'Urbanisme en maintenant plus de 50 % de surface perméable sur la parcelle ainsi qu'un coefficient d'imperméabilisation inférieur à 40 %.

2.10 Maintien de l'accès au luminaire public

Le premier éclairage public a été implanté dans l'espace privé de Mr [REDACTED]. Le portillon d'accès piéton a été implanté en retrait afin de garantir un accès permanent au luminaire communal existant pour les opérations d'entretien et de maintenance réalisées par les services compétents.

Le propriétaire n'est pas opposé au maintien de cet équipement sur sa parcelle et souhaite en préserver l'accessibilité. Il considère en effet que cet éclairage public participe efficacement à la sécurisation des abords de l'habitation, notamment en réduisant le sentiment d'insécurité et en limitant les risques d'intrusion sur la propriété. L'implantation retenue permet dès lors de concilier les impératifs techniques liés à l'entretien du luminaire communal avec les besoins de sécurisation de l'habitation et le bon fonctionnement des accès à la parcelle.

3. CONCLUSION

La présente demande vise à régulariser et sécuriser une situation de fait existante depuis de nombreuses années. Le projet consiste en une intervention limitée qui ne modifie ni l'affectation, ni la volumétrie du bâtiment. Il répond à un besoin légitime de protection de l'habitation, tout en tenant compte de la configuration particulière de la parcelle et des aménagements publics réalisés aux abords de celle-ci. Le portail et les aménagements projetés ont été conçus de manière à préserver le bon fonctionnement du chemin des Trois Rois, l'accessibilité des équipements publics existants ainsi que les objectifs poursuivis par le permis de lotir.

Le propriétaire a par ailleurs privilégié une démarche de concertation avec les services communaux afin de rechercher une solution équilibrée permettant de concilier les contraintes de la voirie existante avec l'usage normal de sa propriété. Le demandeur sollicite la délivrance du permis d'urbanisme relatif aux actes et travaux faisant l'objet de la présente demande.