

Séance du 7 juin 2017 / Zitting van 7 juni 2017  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 113/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.250-2017  
Situation : Chemin des Pins 25  
Demandeur : Monsieur VAN LANCKER Pierre  
(mettre en conformité la transformation d'une maison uni-familiale portant essentiellement sur la suppression du garage)
- 2) 118/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.114-2016 (art.126/1)  
Situation : Rue du Pacifique 6  
Demandeur : BELGOIMMO sprl (M. Ceuppens Joachim)  
(étendre et diviser une maison uni-familiale en 3 unités de logement)
- 3) 117/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.115-2016 (art.126/1)  
Situation : Rue du Pacifique 8  
Demandeur : Madame HELLEMANS Annick  
(étendre et diviser une maison uni-familiale en 3 unités de logement)
- 4) 115/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.364-2017  
Situation : Vieille rue du Moulin 86  
Demandeur : Monsieur MOORS Grégory Olivier P.  
(construire une nouvelle lucarne, changer le revêtement de toiture, isoler la façade arrière)
- 5) 119/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.368-2017  
Situation : Vieille rue du Moulin 107  
Demandeur : Monsieur DAYEZ Michel  
(réorganiser l'immeuble et modifier la répartition des lots ainsi que leurs accès)
- 6) 112/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.309-2017  
Situation : Avenue Bonaparte 44  
Demandeur : Madame PANOS Catherine  
(régulariser les transformations d'une maison uni-familiale, la suppression d'un garage et changement d'affectation en bureau/chambre ; le remplacement des châssis et suppression de haies en zone de recul)
- 7) 111/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.363-2017  
Situation : Rue Robert Scott 12  
Demandeur : M. et Mme Le Forestier Eric et BOURIAUD Hélène  
(agrandir une maison uni-familiale par la rehausse de la façade avant, créer un volume en façade arrière sur 2 niveaux et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant)
- 8) 120/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.295-2017  
Situation : Rue de Percke 82  
Demandeur : Cabinet Dentaire Victoria sprl (M. Rastegar Babak)  
(modifier le PU 16-41532-2014 (ayant fait l'objet d'une première modification - 16-41984-2014) en application de l'article 102/1 du CoBAT : rehausser le muret à rue et placer un portail, installer des pompes à chaleur, installer une zone carrossable devant le garage et aménagement perméables en zone de jardin)

- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.365-2017  
Situation : Vieille rue du Moulin 8  
Demandeur : Monsieur COWEZ Pierre  
(construire une lucarne en façades avant et arrière et modifier l'aspect des façades)  
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé)
- 10) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.290-2017 (art.126/1)  
Situation : Rue de Wansijn 40  
Demandeur : Monsieur KEYS Alexander  
(remplacer les portes de garage par un volet enrouleur)  
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé)
- 11) 116/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.514-2015 (art.177/1)  
Et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9693  
Situation : Rue des Cottages de 16 à 26  
Demandeur : URBANPRO sprl (M. Morissens Pierre-Marc)  
(démolition de hangars afin de construire un ensemble de 33 appartements répartis dans 2 immeubles reliés par un parking souterrain comportant 43 emplacements et l'aménagement d'un accès couvert à l'atelier de carrosserie implanté en fond de parcelle.  
Modification de la demande initiale en application de l'art.177/1 du CoBAT : construction d'un ensemble de 25 logements et un parking souterrain comportant 33 emplacements, et aménager un hangar privé en fond de parcelle – PE n°9693 déjà délivré le 09/08/2016)
- 12) 114/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.394-2017 (art.177)  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9953  
Situation : Avenue Winston Churchill 228  
Demandeur : YO sa (M. Fischer Robert)  
(démolir une villa existante et reconstruire un immeuble de 18 appartements)

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-43250-2017 - Enquête n° 113/17**

**Demandeur : Monsieur Pierre Van Lancker**

**Situation : Chemin des Pins, 25**

**Objet : mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale portant essentiellement sur la suppression du garage**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43250-2017 introduite le 16/01/2017 par Monsieur Pierre Van Lancker et visant à mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale portant essentiellement sur la suppression du garage sur le bien sis Chemin des Pins, 25;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis & ter - Quartier Sud-Est - AGRBC du 10 juin 1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.5 qui prescrit "Garages - il sera prévu au moins un garage par logement", en ce que le garage a été supprimé au profit d'un agrandissement des pièces de vies et que la parcelle est trop petite pour envisager un placement de garage ailleurs sur le terrain;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

16/01/2017 : dépôt de la demande;

24/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de manière générale de maisons unifamiliales trois ou quatre façades avec des gabarits de R+1+toiture à versants;
- Dans ce chemin des Pins, les typologies des maisons sont très variables;
- Les deux voisins de droite et de gauche de la maison, sur laquelle porte la demande, sont de même gabarit mais de typologies différentes;
- Dans ce chemin des Pins, de nombreuses places de parcage sont disponibles dans la rue du côté des habitations portant un numéro pair;
- La parcelle sur laquelle porte la demande fait un petit peu moins de 5 ares;
- La maison n°25 sur laquelle porte la demande a été construite en 1952 (PU 16-16065-1952). Elle présente un gabarit R+1+Toiture à versants et se présentait comme suit avant modifications et dans la situation de droit:
  - Sous-sol : caves et locaux techniques;
  - Rez-de-chaussée (surélevé par rapport au trottoir) : garage, entrée latérale avec hall et escalier, WC, cuisine, salle-à-manger, salon et accès jardin;
  - 1er étage : hall de nuit, salle-de-bain, débarras et 4 chambres;

- Suite aux modifications, elle se présente comme suit (situation à régulariser) :
  - Sous-sol : cave et locaux techniques;
  - Rez-de-chaussée (surélevé par rapport au trottoir) : entrée latérale avec hall et escalier, WC, cuisine, salle-à-manger, salon, bibliothèque et accès jardin;
  - 1er étage : hall de nuit, deux salles-de-bain et 3 chambres dont une avec accès direct à la deuxième salle-de-bain;

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

- La régularisation d'une situation de fait qui porte sur :
  - La suppression d'un garage existant compris dans l'habitation;
  - L'aménagement d'un escalier sur toute la profondeur de la zone de recul et sur une largeur de 3 mètres;
  - La création d'une nouvelle pièce de vie (bibliothèque) en lieu et place du garage avec démolition d'un mur porteur au rez-de-chaussée sur une portée d'environ 3 mètres;
  - La création d'une nouvelle salle-de-bain avec démolition d'un mur porteur au 1er étage sur une portée d'environ 1,50 m;
- La remise en pleine terre de l'accès carrossable vers l'ancien garage;
- La pose de bacs plantés le long de la limite mitoyenne de gauche;

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

- Les percements réalisés dans les murs porteurs au rez-de-chaussée et au 1er étage, afin de créer la bibliothèque ouverte sur le salon et un accès direct de la chambre principale vers la salle-de-bain, ne semblent pas constituer, de par leur portée, de problèmes structurels majeurs;

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

- en matière de programme :
  - La suppression du garage, afin d'agrandir les pièces de vie, constitue une amélioration des normes d'habilité et de qualité des espaces;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La remise en zone végétalisée de la rampe d'accès vers l'ancien garage, ainsi que la pose de bacs plantés le long de l'axe mitoyen de gauche constituent une amélioration des zones de recul et latérale;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation au plan particulier d'affectation du sol) : le chemin des Pins, offrant de nombreuses possibilités de parking et la zone étant correctement desservie de par la proximité de la chaussée de Waterloo et de ses lignes de transports en communs, la suppression du garage existant et l'impossibilité d'en recréer un ailleurs sur la parcelle ne constituent pas de difficultés à la mobilité en général;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-43114-2016 - Enquête n° 118/17 - Article 126/1**

**Demandeur : Belgoimmo S.P.R.L. - Monsieur Joachim Ceuppens**

**Situation : rue du Pacifique, 6**

**Objet : étendre et diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43114-2016 introduite le 26/10/2016 et modifiée en date du 12/04/2017 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. Belgoimmo c/o Monsieur Joachim Ceuppens et visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logement sur le bien sis rue du Pacifique, 6;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants en ce qui concerne la demande initiale :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que l'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la plus profonde de 2,40 mètres et de la maison de gauche la moins profonde de 3,90 mètres;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture, en ce que la lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté;
- Considérant que le demande initiale ne respecte pas non plus l'article 4, §1, 1° du Titre I du CoBAT en ce que la profondeur totale de la construction atteint 81,70% (maximum 75%) de la profondeur de la parcelle mesurée le long de son axe médian;

Considérant que cette dérogation n'est pas sollicitée et correspond à un dépassement de ± 56 centimètres pour le volume fermé et de 1,36 mètre pour le balcon situé au bel étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne la demande modifiée :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain*", en ce que le projet modifié propose de créer une cour anglaise dépassant largement la profondeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

26/10/2016 : dépôt de la demande;

01/02/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme conditionnel, avec acceptation des dérogations sollicitées au RRU, moyennant le respect des conditions émises;

12/04/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande modifiée telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/12/2016 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rue du Pacifique, en ordre fermé et à l'alignement, non loin du carrefour formé avec la rue Edith Cavell, située à l'Est;
- L'immeuble est, de ce fait, situé à proximité du site de l'hôpital du CHIREC, lequel fait l'objet d'un projet de reconversion;
- Le bien, bâti sur un plan à deux travées en enfilade, présente un gabarit demi-sous-sol + Rez "bel étage" + 2 + Toiture à versants et dispose, en mitoyenneté de droite, d'une annexe arrière sur 2 niveaux et sur la moitié de la largeur de la façade;
- La parcelle dispose d'un jardin orienté au Sud et de petites dimensions;
- Le bâtiment est aménagé en habitation unifamiliale;
- Le quartier, dans lequel se situe la maison faisant l'objet de la demande, est composé de nombreuses anciennes demeures de grande ou moyenne superficie, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande (264,70 m<sup>2</sup> en situation existante) et divisées en logements multiples;

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :
  - au demi-sous-sol : buanderie commune, caves privatives, local vélos etc;
  - au "bel étage" + 1<sup>er</sup> étage : un appartement en duplex 4 chambres;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement à 1 chambre;
  - 3<sup>ème</sup> étage et espace sous toit : un duplex 1 chambre;
- L'extension de l'annexe en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, au bel étage et au 1<sup>er</sup> étage;
- La création, en toiture, d'une importante lucarne en façade arrière;
- La rénovation de la façade avant;

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

- le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier de typologie dense et variée;
- en matière de programme, le projet propose une répartition de logements, en réservant l'accès au jardin au profit du logement se développant en duplex;
- les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel y est qualitatif;
- chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave, d'une grande buanderie commune et un espace de rangement pour vélos est prévu en partie inférieure de l'immeuble;
- cependant, l'appartement à une chambre proposé au 2<sup>ème</sup> étage ne propose pas des espaces répondant aux normes édictées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un séjour de 20,16 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup> et une chambre à laquelle les dimensions effectives correspondent à une surface de 12,35 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>;
- il semble apparaître que l'appartement des niveaux supérieurs ne comporte pas de chambre (erreur dans l'intitulé du local dans les plans - à modifier le cas échéant);

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

- La demande est à mettre en relation avec la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction (PU n°16-43115-2016) qui prévoit l'extension et la division de la maison mitoyenne sise au n°8 de la rue du Pacifique;
- Les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis bois peints en noir aux divisions identiques que les châssis existants. Cette couleur peut s'envisager car elle permet de rendre la façade élégante et offre un contraste intéressant entre les pleins et les vides;
- La nouvelle lucarne vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire;

- Malgré que les terrasses proposées se conforment au Code civil en matière de servitudes de vue et ne présentent pas des dimensions démesurées risquant une utilisation abusive de nature à entraîner des nuisances sonores pour le voisinage, elles se situent de telle façon par rapport à l'intérieur d'ilot qu'elles risquent d'engendrer un effet "mirador";
- A cet égard, le projet dénature la volumétrie du toit de la maison, en transformant le gabarit de la maison du côté de l'intérieur d'ilot de demi-sous-sol + bel étage + 2 + toit en demi-sous-sol + bel étage + 2 + 2 niveau en recul, avec le niveau supérieur de la lucarne au même niveau que le faîte, alors que les toits à versants dominant dans ce front bâti;
- Il y a donc lieu de réunir le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage + toit et de ne pas réaliser la grande lucarne en façade arrière telle que proposée afin de conserver la lisibilité de la toiture à versants et d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté" :

- L'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la plus profonde de 2,40 m et de la maison de gauche la moins profonde de 3,90m;
- Le projet prévoit d'agrandir, sur toute la largeur de la parcelle, l'extension existante et d'aligner ainsi les façades arrières des maisons n°6 et n°8;
- Par conséquent, l'implantation de la nouvelle façade ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines mais permet d'améliorer les aménagements intérieurs des appartements proposés en offrant de grandes baies vitrées en façades arrières;
- Cependant, les rehausses des murs mitoyens au rez-de-chaussée ne peuvent s'envisager car ceux-ci auront un impact en termes de vue et d'ensoleillement entre propriétés. Il y a donc lieu de ne pas les réaliser, de réduire la largeur du balcon et de se conformer au Code civil en matière d'implantation de l'escalier;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur totale de la construction :

- Celle-ci atteint 81,70% (maximum 75%) de la profondeur de la parcelle mesurée le long de son axe médian;
- Cette dérogation n'est pas sollicitée et il y a lieu de prendre position par rapport à cet aspect dans la demande de permis (annexe 1);
- Cette dérogation correspond à un dépassement de ± 56 centimètres pour le volume fermé et de 1,36 mètres pour le balcon situé au bel étage;
- Il y a lieu de réduire la largeur du balcon afin de répondre au Code civil et augmenter la superficie perméable du jardin;
- L'appartement proposé au niveau du bel étage bénéficie donc d'un petit jardin. Afin de conserver la lisibilité des 3 pièces en enfilades caractéristiques des maisons du début du siècle passé, il y a lieu de supprimer les cloisonnements intérieurs multiples et de prévoir des locaux de vie au niveau du bel étage et les 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°6 du RRU Titre I - Toiture :

- La lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté;
- Celle-ci vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire (permis d'urbanisme n° 16-43115-2016);
- Cependant, l'ensemble proposé en toiture (ouverture rentrante au 3<sup>ème</sup> étage dans le toit + création d'une lucarne au 4<sup>ème</sup> étage) rompt l'équilibre de la façade ainsi que la lisibilité de la toiture à versants et ne peut s'envisager tel que proposé;
- Il y a lieu de choisir entre l'une des deux propositions;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 (indice A) du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 12/04/2017;**

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :

- au demi-sous-sol + "bel-étage" : un appartement 2 chambres avec petit jardinet (+ caves privatives, local vélos etc en partie avant du demi-sous-sol);
- au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre (superficie totale de 80m<sup>2</sup> avec une chambre confortable de 25m<sup>2</sup>);
- aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et espace sous toit : un triplex 3 chambres;
- L'extension du demi-sous-sol en profondeur par la création d'une cour anglaise;
- L'extension de l'annexe en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, au bel étage et au 1<sup>er</sup> étage;
- La création, en toiture, d'une lucarne de dimension plus modérée en façade arrière;
- La rénovation de la façade avant;

**Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 12/04/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, à la majorité des conditions émises lors de la précédente Commission de concertation, à savoir :**

- les rehausses des murs mitoyens prévues initialement au rez-de-chaussée de part et d'autre du balcon ont été supprimées - plus aucune rehausse n'est prévue;
- la largeur du balcon du 1<sup>er</sup> étage a été réduite;
- l'escalier extérieur est implanté conformément au Code civil (un accord entre voisins est notifié);
- les cloisonnements intérieurs multiples au bel-étage ont été supprimés afin de conserver la lisibilité des 3 pièces en enfilades caractéristiques des maisons du début du siècle dernier;
- afin de proposer une façade arrière équilibrée et conserver la lisibilité de la toiture à versants caractéristique du front bâti environnant, le projet modifié est simplifié, prévoit de réaliser une lucarne au centre du versant de la toiture et supprime la terrasse rentrante initialement prévue en toiture. L'ensemble se veut moins lourd et de mouture davantage classique;
- le projet modifié réunit les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages + toit afin d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité au sein du volume modifié (comprenant une lucarne et n'accueillant pas de terrasse rentrante);

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

- Façade avant : Il y a lieu de prévoir des doubles cadres au sein des châssis afin de respecter les divisions d'origine et la symétrie en terme de section des profilés;
- Eléments de décor intérieur : conserver les portes d'origine au niveau de la cage d'escalier (prévoir les coupures RF côté intérieur des appartements) et conserver les moulures aux plafonds (prévoir les coupures RF par les planchers ou trouver des accords avec le SIAMU pour toutes autres dispositions légales);

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU - profondeur :**

- Le projet modifié propose de créer une cour anglaise dépassant largement la profondeur autorisée;
- Cette intervention en profondeur permet de proposer l'aménagement d'un appartement confortable en duplex 2 chambres bénéficiant d'un petit jardinet de ville pouvant être exploité par une famille;
- La dérogation à la profondeur ne portera préjudice à aucune des propriétés voisines mais permet l'aménagement d'un agréable appartement et peut dès lors s'envisager;

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

- Façade avant : Il y a lieu de prévoir des doubles cadres au sein des châssis afin de respecter les divisions d'origine et la symétrie en terme de section des profilés;
- Eléments de décor intérieur : conserver les portes d'origine au niveau de la cage d'escalier (prévoir les coupures RF côté intérieur des appartements) et conserver les moulures aux plafonds (prévoir les coupures RF par les planchers ou trouver des accords avec le SIAMU pour toutes autres dispositions légales);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des détails de conservation d'éléments patrimoniaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;



Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43115-2016 - Enquête n° 117/17 - Article 126/1**

**Demandeur : Madame Annick Hellemans**

**Situation : rue du Pacifique, 8**

**Objet : étendre et diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43115-2016 introduite le 26/10/2016 et modifiée en date du 12/04/2017 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Madame Annick Hellemans et visant à diviser une maison unifamiliale en 3 unités de logements sur le bien sis rue du Pacifique, 8;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*", en ce que l'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la moins profonde de 5,30 mètres et de la maison de gauche la plus profonde de 4,50 mètres et le projet nécessite des rehausses de murs mitoyens à divers endroits;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture, en ce que la nouvelle toiture dépasse le voisin de droite (n°10) de plus de 3 mètres et que la lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/02/2017 au 20/02/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne la demande modifiée :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 -Profondeur qui prescrit "*Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur du terrain*", en ce que le projet modifié propose de créer une cour anglaise dépassant largement la profondeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

26/10/2016 : dépôt de la demande;

26/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/02/2017 au 20/02/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2017 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant de l'Administration de l'Urbanisme, au sens de l'ordonnance du 26/07/2013 modifiant le CoBAT;

Considérant dès lors que l'avis du Fonctionnaire délégué est présumé favorable conditionnel et que l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme conditionnel, avec acceptation des dérogations sollicitées au RRU, moyennant le respect des conditions émises;

12/04/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande modifiée telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/12/2017 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de la rue du Pacifique, en ordre fermé et à l'alignement, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Edith Cavell, située à l'Est;
- L'immeuble est, de ce fait, situé à proximité du site de l'hôpital du CHIREC, lequel fait l'objet d'un projet de reconversion actuellement à l'étude;
- Le bien, bâti sur un plan à deux travées en enfilade, présente un gabarit demi-sous-sol + Rez "bel étage" + 1 + Toiture à versants et dispose, en mitoyenneté, d'une annexe arrière sur 2 niveaux et sur la moitié de la largeur de la façade;
- La parcelle dispose d'un jardin orienté au Sud et de petites dimensions;
- Le bâtiment est aménagé en habitation unifamiliale;
- Le quartier, dans lequel se situe la maison faisant l'objet de la demande, est composé de nombreuses anciennes demeures de grande ou moyenne superficie, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande (282 m<sup>2</sup> en situation existante) et divisées en logements multiples;

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :
  - au demi-sous-sol : buanderie commune, caves privatives, local vélos etc;
  - au "bel étage" + 1<sup>er</sup> étage : un appartement en duplex 4 chambres;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement à 1 chambre;
  - 3<sup>ème</sup> étage et espace sous toit : un duplex à 1 chambre;
- L'extension de l'annexe en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, au bel étage et au 1<sup>er</sup> étage;
- L'extension en toiture par l'ajout d'un étage supplémentaire;
- La création, en toiture, d'une importante lucarne en façade arrière;
- La rénovation de la façade avant;

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

- le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier dense et de typologies variées;
- en matière de programme, le projet propose une répartition de logements qui réserve l'accès au jardin au profit du logement se développant en duplex;
- les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux et l'importance de l'apport d'éclairage naturel y est qualitatif;
- chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave, d'une grande buanderie commune et un espace de rangement pour vélos est prévu en partie inférieure de l'immeuble;
- cependant, l'appartement à une chambre proposé au 2<sup>ème</sup> étage ne propose pas des espaces répondant aux normes édictées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, avec un séjour de 20,09 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup> et une chambre à laquelle les dimensions effectives correspondent à une surface de 10,33 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>;

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

- La demande est à mettre en relation avec la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction (PU n°16-43114-2016) qui prévoit l'extension et la division de la maison mitoyenne sise au n°6 de la rue du Pacifique;
- Quant au projet, en façade avant :
  - La nouvelle façade avant propose une rehausse à l'allure contemporaine de manière à marquer la différence d'époque tout en s'implantant en retrait de la façade d'origine, ce qui peut s'envisager;
  - Toutefois, il y a lieu de conserver les chiens-assis existants et de prévoir la nouvelle façade en zinc en retrait;
  - Les châssis en façade avant seront remplacés par des châssis en bois peints en noir et aux divisions identiques que les châssis existants. Cette teinte peut s'envisager car elle permet de rendre la façade élégante et offre un contraste intéressant entre les pleins et les vides;
- Quant au projet, en façade arrière :
  - La nouvelle lucarne vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire;

- Malgré que les terrasses proposées se conforment au Code civil en matière de servitudes de vue et ne présentent pas des dimensions démesurées risquant une utilisation abusive de nature à entraîner des nuisances sonores pour le voisinage, elles se situent de telle façon par rapport à l'intérieur d'îlot qu'elles risquent d'engendrer un effet "mirador";
- A cet égard, le projet dénature la volumétrie du toit de la maison, en transformant le gabarit de la maison du côté de l'intérieur d'îlot de demi-sous-sol + bel étage + 1 + toit en demi-sous-sol + bel étage + 2 + 2 niveau en recul, avec le niveau supérieur de la lucarne au même niveau que le faîte, alors que les toits à versants dominant dans ce front bâti;
- Il y a donc lieu de réunir le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> étage + toit et de ne pas réaliser la grande lucarne en façade arrière telle que proposée afin de conserver la lisibilité de la toiture à versants et d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté" :**

- L'extension arrière dépasse le profil de la maison de droite la plus moins de 5,30m et de la maison de gauche la plus profonde de 4,50 mètres et le projet nécessite des rehausses de murs mitoyens à divers endroits;
- Le projet prévoit de refermer sur toute la largeur de la parcelle l'extension existante et d'aligner ainsi les façades arrières des maisons n°6 et n°8;
- Par conséquent, l'implantation de la nouvelle façade ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines mais permet d'améliorer les aménagements intérieurs proposés des appartements en offrant de grandes baies vitrées en façades arrières;
- Cependant, les rehausses des murs mitoyens au rez-de-chaussée ne peuvent s'envisager car ceux-ci auront un impact en termes de vue et d'ensoleillement entre propriétés. Il y a donc lieu de ne pas les réaliser, de réduire la largeur du balcon et de se conformer au Code civil en matière d'implantation de l'escalier;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°6 - Toiture, en ce que la nouvelle toiture dépasse le voisin de droite (n°10) de plus de 3m et que la lucarne nécessite une rehausse en mitoyenneté :**

- Le gabarit général proposé s'intègre au tissu environnant et peut dès lors s'envisager;
- La lucarne vient s'aligner à la future lucarne de la maison mitoyenne faisant l'objet d'une extension similaire (PU n° 16-43114-2016);
- Cependant, l'ensemble proposé en toiture (ouverture rentrante au 3<sup>ème</sup> étage dans le toit + création d'une lucarne au 4<sup>ème</sup> étage) rompt l'équilibre de la façade ainsi que la lisibilité de la toiture à versants et ne peut s'envisager tel que proposé;
- Il y a lieu de choisir entre l'une des deux propositions;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par la demanderesse en application de l'article 126/1 (indice A) du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 12/04/2017;**

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

- La transformation d'une maison unifamiliale en 3 appartements répartis comme suit :
  - au demi-sous-sol + "bel-étage" : un appartement 2 chambres avec petit jardinet (+ caves privatives, local vélos etc en partie avant du demi-sous-sol);
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre (superficie totale de 80m<sup>2</sup> avec une chambre confortable de 25m<sup>2</sup>);
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et espace sous toit : un triplex 3 chambres;
- L'extension du demi-sous-sol en profondeur par la création d'une cour anglaise;
- L'extension de l'annexe en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle, au bel étage et au 1<sup>er</sup> étage;
- La création, en toiture, d'une lucarne de dimension plus modérée en façade arrière;
- La rénovation de la façade avant;

**Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 12/04/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, à la majorité des conditions émises lors de la précédente Commission de concertation, à savoir :**

- les rehausses des murs mitoyens prévues initialement au rez-de-chaussée de part et d'autre du balcon ont été supprimées - plus aucune rehausse n'est prévue;
- la largeur du balcon du 1<sup>er</sup> étage a été réduite;
- l'escalier extérieur est implanté conformément au Code civil (un accord entre voisins est notifié);
- les cloisonnements intérieurs multiples au bel-étage ont été supprimés afin de conserver la lisibilité des 3 pièces en enfilades caractéristiques des maisons du début du siècle dernier;
- afin de proposer une façade arrière équilibrée et conserver la lisibilité de la toiture à versants caractéristiques du front bâti environnant, le projet modifié est simplifié, prévoit de réaliser une lucarne au centre du versant de la toiture et supprime la terrasse rentrante initialement prévue en toiture. L'ensemble se veut moins lourd et de mouture davantage classique;
- le projet modifié réunit les 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages + toit afin d'offrir un appartement répondant aux normes d'habitabilité au sein du volume modifié (comprenant une lucarne et n'accueillant pas de terrasse rentrante);

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

- Menuiserie façade avant : Il y a lieu de prévoir des doubles cadres au sein des châssis afin de respecter les divisions d'origine et la symétrie en terme de section des profilés;
- Toiture :
  - Ne pas réaliser le double mansard en façade avant afin de conserver la lisibilité d'origine de celle-ci;
  - Réduire la hauteur du faîte afin de diminuer l'ampleur de la rehausse du pignon (du côté de la mitoyenneté de droite);
  - Centrer davantage la lucarne arrière en la descendant afin d'alléger le versant arrière;
- Eléments de décor intérieur : conserver les portes d'origine au niveau de la cage d'escalier (prévoir les coupures RF côté intérieur des appartements) et conserver les moulures aux plafonds (prévoir les coupures RF par les planchers ou trouver des accords avec le SIAMU pour toutes autres dispositions légales);

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour le non-respect de l'article n°4 du RRU Titre I - Profondeur :

- Le projet modifié propose de créer une cour anglaise dépassant largement la profondeur autorisée;
- Cette intervention en profondeur permet de proposer l'aménagement d'un appartement confortable en duplex 2 chambres bénéficiant d'un petit jardin de ville pouvant être exploité par une famille;
- La dérogation à la profondeur ne portera préjudice à aucune des propriétés voisines mais permet l'aménagement d'un agréable appartement et peut dès lors s'envisager;

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

- Menuiserie façade avant : Il y a lieu de prévoir des doubles cadres au sein des châssis afin de respecter les divisions d'origine et la symétrie en terme de section des profilés;
- Toiture :
  - Ne pas réaliser le double mansard en façade avant afin de conserver la lisibilité d'origine de celle-ci;
  - Réduire la hauteur du faîte afin de diminuer l'ampleur de la rehausse du pignon (du côté de la mitoyenneté de droite);
  - Centrer davantage la lucarne arrière en la descendant afin d'alléger le versant arrière;
- Eléments de décor intérieur : conserver les portes d'origine au niveau de la cage d'escalier (prévoir les coupures RF côté intérieur des appartements) et conserver les moulures aux plafonds (prévoir les coupures RF par les planchers ou trouver des accords avec le SIAMU pour toutes autres dispositions légales) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement des détails de conservation d'éléments patrimoniaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;  
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43364-2017 - Enquête n° 115/17**

**Demandeur : Monsieur Gregory Olivier P. Moors**

**Situation : Vieille rue du Moulin, 86**

**Objet : construire une nouvelle lucarne, changer le revêtement de toiture et isoler la façade arrière**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43364-2017 introduite le 29/03/2017 par Monsieur Gregory Olivier P. Moors et visant à construire une nouvelle lucarne, à changer le revêtement de toiture et à isoler la façade arrière sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 86;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 28 ter - Plateau Avijl (AR du 26/04/1960) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade", en ce que la lucarne proposée en façade avant dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

29/03/2017 : dépôt de la demande;

27/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est implantée le long de la Vieille rue du Moulin, face au Parc Fond'Roy et dans le bas du Plateau Avijl;
- La maison présente un gabarit bel étage R+2+Toiture à versants;
- Les constructions sont implantées en recul par rapport à la voirie;
- La rue présente une pente descendante depuis la droite vers la gauche;
- La maison mitoyenne de gauche (n°84) a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2011 (PU n°16-39902-2011) l'autorisant à construire une lucarne en façade avant en zinc prépatiné gris anthracite s'implantant dans le même plan que la façade avant;

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

- La transformation de l'aménagement intérieur d'une maison unifamiliale;
- L'agrandissement des baies vitrées en façade arrière;
- La construction d'une lucarne dans le versant avant de la maison;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation de par :
  - La démolition de murs porteurs au niveau du bel étage libérant totalement l'espace des pièces de vie;
  - L'aménagement d'une cuisine ouverte sur le séjour;
  - L'agrandissement des baies en façade arrière afin de davantage lier les pièces de vie au jardin;
  - La création d'une lucarne sous toit rendant l'espace potentiellement exploitable avec une belle vue sur le Parc Fond'Roy;
  - L'isolation de la toiture;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- Cette lucarne peut s'envisager pour les raisons suivantes :
  - Elle permet une meilleure utilisation des espaces sous toiture;
  - La corniche est fortement débordante;
  - La lisibilité de la toiture reste maintenue;
- La lucarne en façade avant de la maison mitoyenne de gauche (n°84) a fait l'objet d'une autorisation (permis d'urbanisme n° 16-39912-2011), le projet s'intègre donc au caractère architectural au cadre bâti environnant;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43368-2017 - Enquête n° 119/17**

**Demandeur : Monsieur Michel Dayez**

**Situation : Vieille rue du Moulin, 107**

**Objet : réorganiser l'immeuble et modifier la répartition des unités ainsi que leurs accès**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43368-2017 introduite le 30/03/2017 par Monsieur Michel Dayez et visant à réorganiser l'immeuble et à modifier la répartition des unités ainsi que leurs accès sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 107;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 - Quartier Saint-Job/Ham (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.1. Implantation qui prescrit "Lorsque le plan impose un front de bâtisse obligatoire en ordre continu, les constructions sont édifiées selon un ensemble ininterrompu de constructions mitoyennes.", en ce que le projet prévoit d'isoler la façade avant et par conséquent déborde du front bâti;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 Toiture qui prescrit "D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)", en ce que le projet propose des toitures plates;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux qui prescrit "Façades : D'une façon générale, pour toutes les façades visibles depuis les espaces publics les matériaux suivants sont autorisés : les briques de parement de couleur brun rouge nuancé et les cimentages et crépis peints dans des tons clairs + les châssis et portes doivent être en bois", en ce que le projet propose des façades en bardage en bois et des châssis en aluminium;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le projet prévoit d'isoler la façade avant et par conséquent déborde du front bâti;
  - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de la façade avant qui prescrit " ne peut être supérieure à la hauteur de la construction mitoyenne la plus haute", en ce que le projet dépasse les hauteurs de corniches des 2 voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/03/2017 : dépôt de la demande;

27/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/05/2017 et joint à la demande;

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

- L'immeuble faisant l'objet de la demande est implanté dans le quartier de Saint-Job, le long de la Vieille rue du Moulin faisant l'angle avec la Montagne de Saint-Job;

- La typologie du quartier d'origine peut être définie par les éléments suivants :
  - Urbanisation fin XIX<sup>ème</sup> siècle début XX<sup>ème</sup> siècle;
  - Rangées de maisons unifamiliales, pour la plupart anciennes, ou d'immeubles à appartements de gabarit généralement faible (de R+1 à R+3);
  - Des constructions généralement implantées sur l'alignement le long des voiries, à l'exception des bâtiments de la face Nord de la rue du Ham qui sont situés en recul;
  - Intérieurs d'ilots constitués de grandes zones de cours et jardins encombrées et/ou agrémentées d'annexes de tous types;
  - Présence de quelques logements dans les intérieurs d'ilot (principalement à l'angle de la rue du Ham et de la Vieille rue du Moulin);
  - Peu de parcelles non bâties;
  - Rues étroites à l'exception de la rue du Ham dont le gabarit varie de 14 m à 17m et dans laquelle circule le tram 18, présence de voiries piétonnes et de servitudes de passage faisant partie d'un réseau plus vaste de cheminements piétons qui s'étend sur l'ensemble du quartier Saint-Job;
- La Vieille rue du Moulin a cependant fait l'objet de constructions et de rénovations contemporaines ces dernières années;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande marque l'angle et présente un gabarit de quatre étages dont une partie est composée en entre-étages :
  - La partie principale est composée d'un étage en sous-sol abritant deux caves et un local compteur, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un étage sous combles;
  - La partie secondaire en annexe abrite un garage au niveau de la rue qui donne accès au rez-de-chaussée ainsi qu'aux caves, un entre-étage le surplombe et est accessible depuis le rez-de-chaussée de la partie principale du bâtiment;
- L'immeuble occupe toute la parcelle et ne compte aucune terrasse;
- Celui-ci a fait l'objet de nombreuses modifications :
  - permis d'urbanisme n°16-5896-1930 : transformation de façade;
  - permis d'urbanisme n°16-6180-1931 : garage;
  - permis d'urbanisme n°16-7512-1933 : hangar;
  - permis d'urbanisme n°16-13661-1948 : transformation dépendance en habitation;
  - permis d'urbanisme n°16-21317-1960 : modification façade;
  - permis d'urbanisme n°16-22738-1962 : transformation;
  - permis d'urbanisme n°16-24038-1965 : modification façade;
  - permis d'urbanisme n°16-24938-1967 : agrandissement;
  - permis d'urbanisme n°16-27593-1975 : transformation intérieure et façade;
- L'immeuble est divisé en 2 appartements;

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

- La réorganisation de l'immeuble et la modification de la répartition des espaces des 2 appartements :
  - L'unité 1 est aménagée en un appartement 1 chambre;
  - L'unité 2 est transformée en penthouse sur deux étages (rez+1 et rez+2) de 3 chambres et deux salles de bains;
- L'isolation de la façade avant et la modification de l'esthétique de celle-ci;
- La construction d'une extension en toiture;

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

- Le projet offre de nouvelles qualités spatiales et lumineuses aux logements. En effet :
  - Le projet présente des habitations optimisées et adaptées au mode de vie actuel. Certaines cloisons sont partiellement démolies au profit de l'apport de lumière naturelle ainsi qu'à l'ouverture d'espaces confinés;
  - Le système d'entrée existant est conservé et est dorénavant exclusif à l'unité 1 (en rez-de-chaussée). Un nouveau système d'entrée exclusif à l'unité 2 est conçu depuis le garage et offre la possibilité de rangement de vélos et poussettes;
  - Le garage reste accessible aux deux appartements ainsi que le nouvel accès aux caves;
  - Chaque lot profite d'une cave privée;

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

- La transformation proposée offre la possibilité de réorganiser le logement vers une configuration de type Kangourou. Le projet a été pensé avec la possibilité que le rez-de-chaussée soit reconverti pour l'usage d'une profession libérale au vu de son indépendance par rapport au reste de l'immeuble;
- Les terrasses sont conformes au Code civil en matière de servitude de vues et peuvent s'envisager;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.2.1. - Implantation et du Titre 1 du RRU : non-respect de l'article 3 - Implantation :

- Le projet prévoit d'isoler la façade avant et par conséquent déborde du front bâti;
- Bien que cette demande s'inscrit dans une logique environnementale et que le trottoir fait 1,80m de large au point le plus étroit, cette isolation transforme complètement la typologie de l'immeuble d'origine et ne peut s'envisager;
- Il y a lieu de conserver la façade principale et éventuellement de proposer des extensions d'une autre typologie, tant latéralement qu'en toiture;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 - Toiture :

- Le projet propose de rehausser le bien d'un étage partiel à toiture plate;
- Ce nouveau volume modifie totalement l'aspect d'origine de l'immeuble mais s'inscrit dans le nouveau langage plus contemporain proposé et dans l'ensemble bâti. En effet, la Vieille rue du Moulin a d'ailleurs fait l'objet de constructions et de rénovations contemporaines ces dernières années;
- Un volume en toiture pourrait éventuellement s'envisager moyennant une autre proposition s'articulant avec la nouvelle mouture;
- Il y a lieu de conserver la corniche du bâtiment d'origine;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.4.2.1. Matériaux :

- Le projet propose des parties de façades en bardage en bois et des châssis en aluminium;
- Ces matériaux pourraient s'envisager dans la nouvelle mouture en ce qui concerne les nouvelles extensions qui seront proposées;
- De nombreuses rénovations ont intégrés des châssis en aluminium au sein de ce quartier;

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application du Titre 1 du RRU : non-respect de l'article 5 - Hauteur de la façade avant :

- Le projet dépasse les hauteurs de corniches des 2 voisins mitoyens;
- Considérant l'orientation de la parcelle, l'augmentation du volume ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés voisines. En effet, seul le carrefour subira l'ombre portée du bâtiment;
- La hauteur du "bloc" principal de gabarit R+1 dépasse de manière très limitée la hauteur des façades voisines et l'étage supplémentaire proposé s'implante en retrait des parcelles mitoyennes de manière à rendre moins massif l'ensemble;
- Cependant, étant donné que le projet doit être totalement modifié afin de conserver la façade du bâtiment néo-classique, la hauteur de la corniche doit être conservée et les futures extensions proposées devront s'accorder au nouvel ensemble;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 21 du plan régional d'affectation du sol, portant sur des modifications visibles depuis les espaces publics (ZICHEE) :

- Considérant que le bâtiment de type néo-classique est inscrit à titre provisoire à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;
- Considérant sa forte visibilité de par son implantation à l'angle et les perspectives fortes depuis et vers celui-ci;
- Considérant que ce bâtiment représente encore un témoin de l'ancienne urbanisation de ce quartier;
- Il y a lieu de préserver la façade d'origine et de proposer des extensions d'une autre typologie, tant latéralement qu'en toiture afin que le projet réponde au programme désiré et contribue à l'amélioration des qualités esthétiques et paysagères du quartier;

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

- conserver la façade principale néo-classique et sa corniche et éventuellement proposer des extensions d'une autre typologie, tant latéralement qu'en toiture;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;

- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la modification de l'esthétique de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);

de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43309-2017 - Enquête n° 112/17**

**Demandeur : Madame Catherine Panos**

**Situation : avenue Bonaparte, 44**

**Objet : régulariser les transformations d'une maison unifamiliale, la suppression d'un garage et le changement d'affectation en bureau/ chambre; le remplacement des châssis et la suppression de haies en zone de recul.**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43309-2017 introduite le 23/02/2017 par Madame Catherine Panos et visant à régulariser les transformations d'une maison unifamiliale, la suppression d'un garage et le changement d'affectation en bureau/ chambre; le remplacement des châssis et la suppression de haies en zone de recul sur le bien sis avenue Bonaparte, 44;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV 2016/36) en date du 14/12/2016;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°7 - Domaine de l'Empereur (AR du 12/09/1956) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°III. Zone de recul qui prescrit "5) clôture - A front de la voie publique, la clôture sera constituée d'un muret ou d'une haie vive d'une hauteur uniforme de 0,60m maximum. Le muret sera exécuté en moellons de grès.", en ce que la clôture est réalisée à l'aide d'un lierre poussant sur un treillis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

23/02/2017 : dépôt de la demande;

26/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de l'avenue Bonaparte, en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;
- Le bien sur lequel porte la demande s'inscrit au sein d'un ensemble de 3 maisons contiguës et constitue la maison 3 façades de droite;
- La maison d'about de gauche (n°40) a également fait l'objet de transformations sans autorisation et à remplacer sa porte de garage par une porte vitrée de teinte foncée. Les autres châssis ont été remplacés mais ont conservé, par contre, la teinte blanche d'origine en façade avant;
- La maison située au centre (n°42) a fait l'objet d'une demande de mise en conformité en 2016 (PU n°16-43103-2016) et présente des nouveaux châssis de teinte blanche en façade avant avec croisillons collés sur les vitrages;

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

- La régularisation des travaux réalisés sans autorisation préalables, à savoir :
  - La suppression du garage;
  - Le remplacement de la porte de garage par une grande porte-fenêtre vitrée à triple division verticale;
  - L'aménagement d'un bureau/chambre en lieu et place du garage;
  - Le remplacement de tous les châssis de teinte blanche par des châssis en PVC de ton gris;

- La suppression du muret de clôture d'une hauteur de 60cm par le remplacement de celui-ci par une haie de lierres grimpants sur une clôture métallique d'une hauteur de 60cm;
- La présente demande prévoit de diminuer la hauteur de la clôture métallique afin de se conformer à la hauteur de 60cm figurant aux prescrits du PPAS;

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

- L'aménagement réalisé en zone de recul peut s'envisager. En effet, celui-ci offre une surface engazonnée en lieu et place de la rampe d'accès au garage conformément aux prescrits du PPAS;

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

- La suppression du garage afin d'offrir une pièce exploitable à cette maison bel-étage aux dimensions restreintes pourrait s'envisager. Cependant, la hauteur sous-plafond de 2,20m ne permet pas l'aménagement d'une pièce habitable. Il y a lieu de préciser en plan que ce local sera affecté exclusivement à un bureau, à une salle de jeux ou au rangement;
- En ce qui concerne les châssis :
  - Le remplacement de ceux-ci par des châssis en PVC de teinte gris foncé sans croisillons pourrait s'envisager;
  - Il est dommage que le grand châssis situé en façade avant ne respecte pas la division d'origine;
  - De nombreuses maisons possèdent des châssis de teintes foncées sans croisillons et des divisions non conformes aux permis d'origine;
  - Ceux-ci peuvent donc être conservés;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, § 2 du CoBAT : dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°III. Zone de recul :

- La clôture est réalisée à l'aide d'un lierre poussant sur un treillis;
- Le projet prévoit de recouper le treillis à la hauteur réglementaire, ce qui peut s'envisager afin de conserver les gabarits et l'esprit de la zone de recul verdurisée;

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

- Préciser en plan que le local avant (ancien garage) sera affecté exclusivement à un bureau, à une salle de jeux ou au rangement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement le changement d'un seul châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U.-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-43363-2017 - Enquête n° 111/17**

**Demandeur : Monsieur et Madame Le Forestier-Bouriaud**

**Situation : rue Robert Scott, 12**

**Objet : agrandir une maison unifamiliale par la rehausse de la façade avant, créer un volume en façade arrière sur 2 niveaux et mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43363-2017 introduite le 28/03/2017 par Monsieur et Madame Le Forestier-Bouriaud et visant à agrandir une maison unifamiliale par la rehausse de la façade avant, à créer un volume en façade arrière sur 2 niveaux et à mettre en conformité le remplacement des châssis en façade avant sur le bien sis rue Robert Scott, 12;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°5 - Hauteur de façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que le projet rehausse la façade avant existante d'environ 2,15m par rapport à la façade avant de la construction mitoyenne de droite (n°10);
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que le nouvel étage créé dépasse la hauteur du profil mitoyen du bâtiment de droite (n°10);

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Préjudices et perte de valeur pour la maison mitoyenne voisine :
  - Concernant l'esthétique;
  - Création d'une enclave;
  - Perte de luminosité naturelle;
  - Perte d'ensoleillement;
- La construction de l'atelier en fond de parcelle suivant le permis d'urbanisme n°16-40784-2012 périmé;
- Stabilité des immeubles n°10 et n°12;
- Incompréhension par rapports aux documents transmis;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

28/03/2017 : dépôt de la demande;

18/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements, disposant de jardins à l'arrière;

- La rue Robert Scott joint l'avenue Brugmann et la place Emile Danco à la rue de Fauvette et est composée de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements de gabarits variant entre le R+1+Toiture à versants et le R+4+Toiture plate;
- Cette rue présente un habitat plus ancien formé essentiellement de maisons unifamiliales dont les fonds de jardins sont mitoyens avec un terrain communal, occupé dans sa partie la plus proche par un parking;
- Les façades postérieures, dans ce tronçon de la rue, sont grevées d'annexes de dimensions, de hauteurs et de profondeurs variables;
- La rue est large et ne permet que peu de parcage et le parcage est difficile de manière générale dans le quartier dans lequel se situe la demande;
- La maison de droite (n°10) présente un gabarit similaire, une façade de même typologie patrimoniale, est moins profonde et ne présente pas d'annexe;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
  - Est longée, en limite latérale droite, par un des deux accès carrossables qui desservent les équipements sis en intérieur de l'ilot (parking, salle Van Offelen, salle 1180, locaux du club de pétanque, etc.);
  - Est étroite (env. 6m) et très profonde et présente un couvert végétal de jardin de ville avec des arbustes et des haies le long des limites parcellaires;
- La maison sur laquelle porte la demande, de gabarit Bel étage + 1 + Toiture, a été construite en 1927 (PU n°16-2837-1927), une première annexe a été construite en 2002 (PU n°16-35750-2002), un permis (n°16-40784-2012) a été délivré en vue de la construction d'une annexe en fond de parcelle pour un abri de jardin, rangement, atelier et sanitaire. Cette annexe n'a pas encore été construite mais le sera en même temps que les travaux concernés par la présente demande;
- La maison existante :
  - Présente une façade typique des maisons plus anciennes. Dans la situation de fait, les châssis ont été changés par du PVC blanc, déstructurant entièrement la typologie patrimoniale, en contradiction avec la situation de droit;
  - Possède une zone de recul comprenant la rampe d'accès au garage et le chemin avec escalier d'accès à l'entrée de la maison. Seule la partie le long du mitoyen de la maison n°10 est plantée;
  - Présente une lucarne dans la toiture en façade avant et qui éclaire une chambre;
- Dans sa situation de droit, le plan existant de la maison se présente comme suit :
  - Sous-sol : hall avec escalier, desservant une cave à vin, une laverie, une cave, un local à charbon et le garage accessible depuis la rue via une rampe de parking;
  - Rez-de-chaussée :
    - entrée avec hall et escalier desservant la cave et les étages, ainsi qu'un WC;
    - le salon, la bibliothèque, la salle-à-manger et la cuisine sont communicants et ouverts;
    - la cuisine se situe dans l'annexe et a un accès vers le jardin;
    - un bureau est accessible depuis la cuisine;
  - 1er étage : hall avec escalier menant à une chambre et à une salle-de-bain. Une deuxième chambre, à rue, est accessible via la première chambre par une double porte;
  - Combles : hall avec escalier menant, d'une part, à un grenier et, d'autre part, à une chambre d'ami;
- Dans la situation de fait, au premier étage, la paroi de la salle-de-bain a été déplacée afin de créer un accès direct vers la deuxième chambre à rue et l'ouverture entre les deux chambres a été cloisonnée par un simple panneau. Il ne s'agit que d'aménagements intérieurs;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale existante avec la création d'un étage supplémentaire et des réorganisations structurelles, telles que les démolitions de murs porteurs, de murs de façade, des anciennes cheminées et d'une grande partie de la toiture;
- La façade avant est rehaussée afin de créer cet étage supplémentaire;
- Le mur de façade arrière est démoli et reconstruit plus profond de 2,26m le long du mitoyen de la maison n°10 et de 3,46m le long de l'accès carrossable vers les bâtiments d'équipements en intérieur d'ilot. Afin de créer cette extension le long de cet accès carrossable, le mitoyen est largement rehaussé sur deux niveaux;
- La verrière existante au-dessus de la salle-à-manger est fermée et une nouvelle verrière est créée juste après la nouvelle façade de l'extension;



- La demande porte également sur la construction d'une cabane de 16m<sup>2</sup> avec un petit atelier dont le permis d'urbanisme, aujourd'hui périmé, avait été délivré en 2012 (PU n°16-40784-2012) et dont une demande de prorogation, également périmée, avait été introduite en 2015. Cette cabane d'une profondeur d'un peu plus de 4m avec une hauteur de 3m se situe sur toute la largeur du fond de la parcelle et comprend : une entrée, un atelier et une petite salle-de-douche;
- Dans le projet, les plans de la maison unifamiliale se présentent comme suit :
  - Sous-sol : inchangé;
  - Rez-de-chaussée : inchangé;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - la création d'un nouveau WC au niveau du palier en demi-niveau;
    - la chambre côté jardin est largement agrandie et possède une nouvelle salle-de-bain privative;
    - la création d'un dressing entre les deux chambres et accessible via la chambre à rue;
    - la salle-de-bain et la chambre à rue restent inchangées;
  - 2<sup>e</sup> étage : hall avec escalier menant à trois chambres et à une salle-de-bain;

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

- Le projet, tel que présenté, améliore les qualités spatiales d'une maison unifamiliale existante et qui, malgré un rez-de-chaussée spacieux, ne présente que peu de place pour les espaces de nuits aux étages, surtout pour une famille nombreuse;
- L'atelier en fond de parcelle ne soulève pas de remarques particulières. Il respecte les limitations en hauteur qui avaient été demandées dans le permis d'urbanisme de 2012;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'extension sur deux niveaux aggrave une situation de prise de lumière préexistante et fort dommageable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet ne prévoit aucune modification de la surface imperméable, l'extension se situant uniquement au-dessus du bâti du rez-de-chaussée existant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Rien n'est prévu pour la récupération des eaux pluviales de toute l'extension;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant), la rehausse de la façade avant ne peut être acceptée du fait qu'elle dépasse largement la façade de la construction mitoyenne (n°10) et qu'elle porte atteinte à cette façade;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la rehausse prévue est trop imposante et porte trop fortement atteinte à l'ensoleillement de toute une partie de la façade de la maison mitoyenne n°10;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - Dans la situation de fait, les châssis de la façade avant ont été modifiés par des châssis en PVC blanc qui ne respectent ni les divisions de la situation de droit, ni le caractère patrimonial de la maison reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier;
  - Outre la rehausse de la façade qui dénature l'ensemble architectural de la façade, le remplacement des châssis a contribué à la perte de la valeur patrimoniale de cette maison construite avant 1932;

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

- Retravailler les châssis, afin de leur rendre un aspect ancien, au plus proche de la situation existante de droit;
- Renoncer à l'ajout d'un étage via une rehausse de façade avant, en conservant soit la toiture existante côté rue, soit en proposant un élargissement de la lucarne existante (dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les dimensions des lucarnes);
- Garder le programme d'extension du volume arrière avec toiture plate tel que proposé mais en alignant la partie la moins profonde au profil mitoyen de la maison de droite (n°10) et en proposant

pour la partie la plus profonde un dépassement d'1,50 maximum par rapport aux alignements de façade;

- Répondre au règlement communal en matière de gestion des eaux et proposer un système de reprise des eaux pluviales et son raccordement à la citerne d'eau de pluie existante;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que celle-ci porte toujours sur l'agrandissement d'une maison unifamiliale;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement d'un réalignement de la façade postérieure et de la conservation d'une situation existante pour la partie avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les extensions prévues sont trop imposantes et s'intègrent mal au bâti existant et environnant;
- de supprimer la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur de la façade avant qui conserverait ses dimensions existantes;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de : enquête publique;

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;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-43295-2017 - Enquête n° 120/17**

**Demandeur : Cabinet Dentaire Victoria S.P.R.L. - Monsieur Babak Rastegar**

**Situation : rue de Percke 82**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-41532-2014 (ayant fait l'objet d'une première modification - 16-41984-2014) en application de l'article 102/1 du CoBAT: rehausser le muret à rue et placer un portail, installer des pompes à chaleur, installer une zone carrossable devant le garage et des aménagements perméables en zone de jardin**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43295-2017 introduite le 14/02/2017 par la S.P.R.L. Cabinet Dentaire Victoria - c/o Monsieur Babak Rastegar, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U 2016/35 dressé le 15/12/2015, portant sur :

- la démolition et la reconstruction "non à l'identique" de murets à front de voirie sur une hauteur de plus d'un 1,80 m et non conformes au permis d'urbanisme 16-41532-2014;
- l'exécution d'une aire de parking d'environ 37 m<sup>2</sup> dans la zone de recul et en dehors de l'accès au garage;
- les matériaux des 4 façades non conformes aux permis d'urbanisme 16-41532-2014 et 16-41984-2014 : pierre naturelle et crépi gris clair en lieu et place de briques de terre cuite de ton brun à brun clair;
- la minéralisation excessive de la parcelle par la création de terrasses sur béton, de trottoirs périphériques et d'un jacuzzi non conformes au permis d'urbanisme 16-41532-2014;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-41532-2014 (ayant fait l'objet d'une première modification - 16-41984-2014) en application de l'article 102/1 du CoBAT: rehausser le muret à rue et placer un portail, installer des pompes à chaleur, installer une zone carrossable devant le garage et des aménagements perméables en zone de jardin sur le bien sis rue de Percke, 82;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis & ter - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
    - non-respect de l'article n° 12.0 - aménagement imperméable de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/05/2017 au 22/05/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

14/02/2017 : dépôt de la demande;

04/04/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/05/2017 au 22/05/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée sur une parcelle de moins de 7 ares, au cœur d'un quartier composé principalement de villas bâties sur de grandes parcelles paysagères, mis à part cette partie du site;

- La maison, de gabarit R + Toiture habitable sur 2 niveaux, est implantée à proximité des limites Sud du terrain. Elle a fait l'objet d'une extension basse et largement vitrée à l'arrière;
- Le bien ne comprend pas de garage;
- La maison fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser une extension à l'avant (garage intégré) et une extension arrière à la place de l'annexe vitrée. Cette demande de permis d'urbanisme (PU 16-41532-2014) est en cours d'instruction;
- Le couvert végétal est relativement peu important sur cette parcelle jouxtant le domaine de VIVAQUA (collecteur du Hain implanté à l'Est);
- Le relief est relativement peu marqué sur le terrain et la maison est bâtie à proximité des fonds de jardins des maisons de la Drève Pittoresque;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-41585-2014 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- La création d'une extension intégrée au volume de toiture, sur le garage en cours d'instruction, et en vue d'agrandir la chambre avant;
- La création d'une large lucarne sur la façade latérale de droite en vue d'agrandir les espaces de chambres et offrir des espaces de rangements supplémentaires;
- La clôture de la parcelle à l'alignement et la pose d'un portail coulissant;

**Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-41984-2014 a autorisé les actes et travaux suivants :**

- La transformation de l'annexe arrière;
- La modification de la toiture principale;

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

- La modification de la clôture à rue en prévoyant des grilles de 2 mètres de hauteur et des pilastres;
- La création d'un accès carrossable latéral imperméabilisé et la modification du revêtement de sol devant le garage (revêtement imperméable également);
- La modification des matériaux de façades et de leur teinte;
- La minéralisation de la parcelle sur le pourtour de la maison;
- La modification du relief du sol en fond de parcelle;
- Le placement de pompes à chaleur;

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

- De par son implantation dans un cadre paysager et la présence de la zone de servitude du collecteur du Hain (zone non aedificandi) jouxtant le terrain, le projet aura un impact très limité sur les habitations voisines;
- Le terrain, et notamment sa superficie de moins de 7 ares, n'est pas visé par les prescriptions d'implantation, de gabarit et de densité du PPAS;

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

- En ce qui concerne le dispositif de clôture à rue, le niveau d'entrée de la maison est situé 40 cm plus haut que celui de la rue et le bâtiment est implanté fortement en retrait par rapport à l'alignement. Le dispositif de clôture présente une alternance de massifs de maçonnerie et de grilles ajourées, ce qui permet, malgré la hauteur proposée, de conserver la visibilité de la maison arrière intégrée dans un environnement paysager;
- En ce qui concerne l'aire d'accès carrossable et vu la présence du collecteur du Hain (nécessité d'éviter l'épanchement d'hydrocarbures), une zone imperméable et très limitée peut s'envisager, moyennant un aménagement paysager qualitatif de la zone de recul;
- En ce qui concerne la modification des matériaux de façades, le projet présente une alternative cohérente et intégrée à l'environnement bâti et paysager dans lequel s'inscrit la maison;
- En ce qui concerne l'imperméabilisation du pourtour de la maison, celle-ci est justifiée par le fait de préserver les fondations de l'immeuble. Cet aménagement périphérique est relativement limité et est compensé par la pose d'un système de drainage. Le projet propose l'aménagement d'un jacuzzi à l'arrière, ce qui densifie quelque peu le bâti à l'arrière de la parcelle et à proximité directe des maisons voisines. Il s'indique de minimiser l'impact de ce dispositif au moyen d'un écran de plantations arbustives;
- En ce qui concerne la modification du relief du sol à l'arrière, celle-ci permet d'atténuer la différence de niveau avec les parcelles voisines;
- En ce qui concerne la pose des pompes à chaleur, celles-ci seront entourées de dispositifs paysagers et performants destinés à atténuer le bruit diffusé. De plus, les dispositifs sont dirigés vers la maison du demandeur;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS), la demande propose l'aménagement d'un emplacement de stationnement/manœuvre latéral couvrant de manière imperméable le sol de la zone de recul, ce qui ne peut se justifier au regard des spécificités des lieux de cet habitat intégré dans la verdure, de la présence du double garage et de son aire d'accès direct, ainsi que de l'élargissement de la voirie au droit de la parcelle;

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

- Supprimer l'aménagement imperméable destiné au stationnement/manœuvre latéral au profit d'un aménagement paysager qualitatif de la zone de recul;
- Présenter les aménagements paysagers du solde non bâti de la parcelle en densifiant les plantations arbustives aux abords des terrasses et du jacuzzi au Sud et le long de la limite séparative;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble des transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager d'habitat dans la verdure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la superficie de pleine terre de la zone de recul sera restituée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être d'application;

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.D.U. - D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-43365-2017**

**Demandeur : Monsieur Pierre Cowez**

**Situation : Vieille rue du Moulin, 8**

**Objet : construire une lucarne en façades avant et arrière et modifier l'aspect des façades**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43365-2017 introduite le 29/03/2017 par Monsieur Pierre Cowez et visant à construire une lucarne en façades avant et arrière et à modifier l'aspect des façades sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 8;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°9 - Quartier Wansijn - AR du 20/05/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

29/03/2017 : dépôt de la demande;

18/04/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est implantée le long de la Vieille rue du Moulin, face à l'avenue du Directoire;
- La maison bel-étage faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versant et accueille un garage en contre-bas du niveau de la rue et une entrée surélevée de 6 marches par rapport au niveau de la rue;
- Les constructions de ce tronçon de rue sont implantées en recul par rapport à la voirie;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La création d'une lucarne en façade avant et en façade arrière;
- Le changement des menuiseries et le remplacement des corniches en bois par des corniches en fibrociment grises;
- Le remplacement des tuiles rouges par des tuiles grises;
- La création d'une grande baie vitrée en façade arrière;
- La modification de l'esthétique de la zone de recul;

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

- Le projet améliore l'esthétique de cette habitation, en effet :
  - La zone de recul sera plus élégante par le remplacement des couvre-murs en béton par des éléments en pierre bleue, des éléments en pierre de l'escalier par des pierres bleues et des dalles en béton de la rampe de garage par des klinkers;
  - La porte de garage et les menuiseries en PVC blanc seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris qui donneront également plus d'élégance à l'ensemble;
  - La toiture se voit dotée de nouvelles tuiles grises s'accordant davantage à la nouvelle composition;
- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation, en effet :
  - La cuisine s'ouvre sur les pièces de vie et largement sur le jardin;

- Les combles sont aménagés et isolés;

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

- Considérant que les lucarnes permettent l'aménagement des combles en vue d'y installer 2 chambres supplémentaire et participe au confort et à l'accueil d'une famille dans ce logement;
- Considérant que celles-ci conservent la lisibilité de la toiture, se conforment au PPAS et au RRU et que plusieurs lucarnes du même type ont fait l'objet d'autorisation (PU n°16-42745-2016 Vieille rue du Moulin, 10);
- Le revêtement en zinc n'est pas interdit au sein du prescrit du PPAS et se marie avec la nouvelle composition proposée;

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

- Considérant que l'intervention est très minime;
- Considérant que le projet n'entraîne aucun préjudice au Plateau Avijl et ne modifie pas les perspectives depuis et vers le plateau;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-43290-2017 - Article 126/1**

**Demandeur : Monsieur Alexander Keys**

**Situation : rue de Wansijn, 40**

**Objet : remplacer la porte de garage par un volet enrouleur**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43290-2017 introduite le 10/02/2017 et modifiée en date du 18/05/2017 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur Alexander Keys et visant à remplacer la porte de garage par un volet enrouleur sur le bien sis rue de Wansijn, 40;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 9 - Quartier Wansijn (AR du 20/05/1954) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

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

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

10/02/2017 : dépôt de la demande;

15/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/04/2017 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'examen de la demande suite à l'absence du demandeur;

03/05/2017 : séance publique et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation en présence d'un représentant du Fonctionnaire délégué, au sens de l'Ordonnance du 26/07/2013;

Considérant qu'en l'espèce, la demande n'étant pas soumise à une évaluation préalable des incidences au sens de l'article 127 du CoBAT, l'article 126, § 7 du CoBAT s'applique;

Que le CoBAT dispose qu'en pareil cas :

1. l'avis du Fonctionnaire délégué n'est pas requis;
2. le Collège des Bourgmestres et Echevins se prononce négativement sur la demande;

18/05/2017 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : Commission de concertation;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, le bâti est en ordre fermé et les maisons sont implantées à l'alignement;
- Elles présentent un gabarit R+2+Toiture à versants;
- La maison n° 40 sur laquelle porte la demande est pourvue d'un garage au rez-de-chaussée et le séjour se situe au niveau du rez-de-jardin, soit un niveau plus haut. La porte de garage se compose de 3 vantaux en bois datant de la construction de la maison;
- Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-42323-2015 pour la construction d'une annexe à l'arrière, d'une lucarne et la mise en conformité d'une véranda;

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

- Le remplacement de la porte de garage (d'origine) par un volet enrouleur;

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

- Le remplacement de la porte de garage par un élément disgracieux ne peut s'envisager;
- En effet, la boîte à enroulement s'implante en saillie par rapport au plan de la façade avant et n'améliore pas l'esthétique de la façade;
- Il y a lieu de prévoir un dispositif qui s'inscrit dans la baie existante (analyser la possibilité d'inscrire une porte à 3 vantaux implantés davantage dans la partie avant de la baie);



**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 18/05/2017;**

Considérant que le projet modifié propose l'installation d'un volet à enroulement avec une boîte encastrée implantée dans la baie existante et installée sous le linteau, de manière à ce qu'il n'y ait aucune saillie par rapport à la façade;

Considérant que la majorité des portes de garages des propriétés avoisinantes ont déjà fait l'objet de remplacement par des portes de type sectionnelle;

Considérant les arguments émis en séance par le demandeur concernant la non faisabilité de placer une porte sectionnelle au sein de l'immeuble faisant l'objet de la demande, l'aspect de la porte proposée peut s'envisager dans son environnement;

Considérant la faible profondeur du garage et la difficulté actuelle de garer une voiture au sein de ce garage (d'une maison composée de 3 chambres), la porte proposée permet le gain de quelques centimètres précieux et peut donc s'envisager;

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

Considérant que l'intervention se situe en façade avant, celle-ci n'aura aucun impact sur le site classé;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle concerne l'intégration de l'équipement dans la baie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans ont été modifiés;
- de supprimer la dérogation initialement sollicitée de par la suppression de l'élément en saillie;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - datée du 18/05/2017) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-42514-2015 - Enquête n° 116/17 - Article 177/1**

**Demandeur : Urbanpro S.P.R.L. - Monsieur Pierre-Marc Morissens**

**Situation : rue des Cottages de 16 à 26**

**Objet : démolition de hangars afin de construire un ensemble de 33 appartements répartis dans 2 immeubles reliés par un parking souterrain comportant 43 emplacements et l'aménagement d'un accès couvert à l'atelier de carrosserie implanté en fond de parcelle. Modification de la demande initiale en application de l'article 177/1 du CoBAT : construction d'un ensemble de 25 logements et d'un parking souterrain comportant 33 emplacements et aménager un hangar privé en fond de parcelle**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-42514-2015 introduite le 30/03/2015 auprès de l'AATL - DU et de permis d'environnement n°9693 introduite le 09/02/2016 auprès de Bruxelles-Environnement par la S.P.R.L. URBANPRO - c/o Monsieur Pierre-Marc Morissens et visant la démolition de hangars afin de construire un ensemble de 33 appartements répartis dans 2 immeubles reliés par un parking souterrain comportant 43 emplacements et l'aménagement d'un accès couvert à l'atelier de carrosserie implanté en fond de parcelle sur le bien sis rue des Cottages, 16 à 26;

Vu que la demande initiale a été modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en proposant la démolition de hangars en vue de la construction d'un ensemble de 25 logements et d'un parking souterrain comportant 33 emplacements et aménager un hangar privé en fond de parcelle;

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

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

Que la demande telle qu'introduite était soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

Que la demande telle que modifiée a également été soumise à évaluation des incidences sous forme d'un addendum au rapport d'incidences, sur base du même motif;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/03/2015 : dépôt de la demande de permis d'Urbanisme auprès de l'AATL - DU;

22/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet de la demande de permis d'urbanisme et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins en demandant de surseoir à la mise à l'enquête publique ;

04/02/2016 : notification, par le Fonctionnaire délégué, du caractère complet du rapport d'incidences;

09/02/2016 : dépôt de la demande de permis d'Environnement auprès de Bruxelles - Environnement;

17/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de la demande de permis d'Environnement;

18/04/2016 au 02/05/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/05/2016 : séance publique et avis défavorable et unanime de la Commission de concertation;

26/05/2016 : avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

31/05/2016 : envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour poursuite de la procédure, en application de l'article 177 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

09/08/2016 : Délivrance du permis d'environnement par l'IBGE;

17/10/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT et poursuite de la procédure;

13/03/2017 : accusé de réception d'un dossier complet de la demande de permis d'urbanisme et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins en demandant de surseoir à la mise à l'enquête publique ;

06/04/2017 : notification, par le Fonctionnaire délégué, du caractère complet du rapport d'incidences;

08/05/2017 au 22/05/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

07/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande initiale étaient requises pour les motifs suivants :**

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;
  - application de la prescription particulière n° 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
      - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;
      - non-respect de l'article n° 6 - éléments techniques;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT);
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B – rubrique n° 26);
  - permis d'environnement 1B : article 40 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2016 au 02/05/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

**Considérant que les réclamations portaient sur les aspects suivants :**

- *En ce qui concerne l'Atelier de carrosserie :*

Rétroacte

*La société Carrosserie du Karreveld a quitté les bâtiments qu'elle occupait s'étendant entre la chaussée d'Alseberg et la rue des Cottages.*

*Il n'y a dès lors plus d'exploitation actuellement en contradiction avec le point 1 du document "rapport d'incidence" qui dit "... Il n'existe à notre connaissance aucune plainte (ou recours) du voisinage à l'égard de ces installations classées et actuellement en fonctionnement". Il n'y a pas de fonctionnement actuellement - en tout cas porté à la connaissance des riverains.*

*Un particulier ou une entreprise a fait l'acquisition d'une partie du site et y stationne des véhicules de collection. Le dossier mentionne une extension de cette occupation à des activités de carrosserie (conservation d'une partie de l'ancienne activité de carrosserie).*

*L'ancien propriétaire des locaux-Carrosserie du Karreveld avait comme activité économique les travaux de carrosserie. Elle disposait à ce titre de permis d'urbanisme et d'environnement.*

*Le nouvel acquéreur d'une partie du site peut introduire une demande relative à une nouvelle exploitation en carrosserie mais doit introduire un dossier spécifique car la destination et l'affectation des lieux ne sont plus les mêmes que celles qui ont donné lieu à la délivrance initiale.*

Demande

*Que l'exploitation de l'activité carrosserie fasse l'objet d'une demande spécifique d'urbanisme et d'environnement en tenant compte de la nouvelle exploitation - qu'elle soit à titre privé ou professionnel - et de la nouvelle localisation des ateliers.*

*Il n'y a pas d'opposition de principe, mais rien n'indique que les locaux visés par la présente demande soient ceux qui étaient destinés à cet usage lors de l'exploitation précédente.*

*Il faut donc découpler le complexe de logement de l'activité de l'atelier de carrosserie.*

*Le rapport d'incidence - information complémentaire 9693 - précise l'activité arrière "carrosserie" dans lequel les activités suivantes sont maintenues :*

- *Petit atelier mécanique de réparation et d'entretien de véhicules de type ancêtres;*
- *Zone de lavage et d'entretien pour véhicules (ancêtres);*
- *Dépôts de véhicules en attente d'intervention (ancêtres).*

*Ainsi que les activités existantes étant axées sur la gestion de collections privées de véhicules ancêtres et la location de véhicules pour mariage, les nuisances devraient être a priori extrêmement faibles. La présence pour une activité "fortement réduite" (en page 4.5 contexte économique) d'une citerne aérienne de mazout de chauffage pour 20.000 litres et d'une citerne enfouie de diesel routier de 40.000 litres paraît disproportionnée. Ils demandent donc des clarifications à ce sujet.*

- *En ce qui concerne le complexe de logements*

*Certains aspects méritent un examen approfondi :*

Destruction - Présence d'amiante

La démolition préalable des hangars industriels inquiète car l'analyse effectuée par Pegase Environnement sprl identifie la présence "... de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante" confirmée par le Rapport d'analyse d'échantillons de matériaux 160204-001-PLM qui précise que le type d'amiante présent est de la Chrysotile.

#### Demande

Que l'enlèvement des matériaux contenant de l'amiante soit effectué par une firme spécialisée en prenant toutes les précautions de démontage et de confinement prévues par la réglementation et sous contrôle d'un responsable désigné à cet effet et non d'une simple certification administrative sans respect du principe de précaution.

#### Destruction - Nuisances

Que celle-ci soit effectuée en semaine, de jour, avec arrosage pour éviter au maximum les nuisances : cela concerne autant les poussières, que le bruit ainsi que le charroi de déblayage.

#### Destruction - Nuisances

Il est noté que la "dalle" existante sera maintenue. Cela veut dire qu'il n'y aura aucuns travaux d'excavation ?

#### Destruction - Stabilité

Les maisons en amont et en aval des travaux doivent être expertisées par un géomètre expert afin d'éviter toute contestation lors d'éventuels recours pour problème ultérieur de dégradations et/ou de stabilité.

Il s'agit au minimum des 5 maisons en amont du projet : 28-30-32-34-36 et des 5 maisons en aval 14-12-10-8-6.

Quant à l'implantation en cœur d'îlot d'un immeuble de 10 unités, ils s'interrogent au sujet :

- du vis-à-vis : les distances règlementaires sont respectées ? Ce tant vis-à-vis du bâtiment en façade que vis-à-vis du voisinage (notamment les 28-30-32-34-36 de la rue des Cottages);
- du respect de la vie privée de par la disposition des terrasses;
- de perte de lumière pour les maisons et jardins cités supra.

Quant à l'implantation d'un bâtiment en front de rue, elle pose question en termes de :

- respect de la vie privée de par la disposition des terrasses;
- perte de lumière pour les maisons et jardins cités supra (portée d'ombre de l'après-midi au coucher du soleil).

Ils demandent une clarification à ces sujets, car les plans indiquent une hauteur et une profondeur qui occasionneront de la gêne.

Quant à l'aspect esthétique du projet, il est noté la présence de toitures vertes. Il est important que ce point soit respecté lors de la construction.

Quant au gabarit du complexe, la présence de 43 nouveaux appartements dans une rue où la majorité des habitations sont des maisons unifamiliales augmente de façon très significative la concentration d'habitants et aura des impacts sur la circulation et sur le stationnement.

Si l'économie du projet prévoit 43 emplacements de parking, cela ne résoudra nullement le problème de circulation - rien n'impose l'acquisition d'un ou plusieurs parkings pour chaque unité de logement et dès lors une pression supplémentaire sur le stationnement dans la rue se fera sentir.

De plus, le périmètre du carrefour Coghen étant en stationnement payant, il y a déjà une pression importante sur le stationnement de particuliers et de commerçants ne disposant pas d'une carte de riverains qui placent des "voitures ventouses" durant la journée dans cette section de rue (entre Coghen et Alseberg).

- l'étude concernant les évacuations des fumées de chauffage central n'est pas encore clôturée. Ceci paraît illogique dans le cadre d'une demande de permis : ces évacuations sont pour l'instant trop proches des habitations. Maintenant, concernant leur situation de voisin immédiat à l'arrière du bâtiment, les réclamants soulignent que toutes les émanations et pollutions chimiques, liées au parking souterrain et de la carrosserie, sont expulsées par des ventilations mécaniques à la limite de toutes les propriétés privées familiales avec de petites parcelles de jardin. Et ce dans le sens du vent dominant d'ouest, régulier dans leur région !
- l'entrée "majestueuse" n'est pas dessinée et si elle n'est pas fermée, elle laissera accès à tout public dans le centre de l'îlot;
- les appartements du dernier étage du bâtiment à l'intérieur de l'îlot permettent un accès sur les toitures du garage "carrosserie maintenue en fonction" et futur magasin Aldi en projet et donc à tous les jardins des propriétés voisines. Ce qui est peu souhaitable sur le plan de la sûreté des habitations voisines;
- ces appartements ont une vue directe sur l'ensemble des façades arrières des maisons de l'îlot;
- ces accès et ces ouvertures risquent d'amener davantage de nuisances sonores pour les voisins;
- l'aménagement des appartements du rez-de-chaussée à l'arrière n'offre qu'un puits de lumière et aucune vue digne pour tout être humain;
- l'espace entre les deux bâtiments est destiné à un jardin commun or une partie de cet espace vert servira aussi d'emplacements pour des parkings à vélos, des terrasses privées, des chemins pavés ...;
- des riverains s'opposent au projet de construction d'appartements sis du 16 au 26 de la rue des Cottages tel qu'il est présenté. Ils s'opposent à la densification excessive par la construction d'appartements à l'intérieur de l'îlot;
- Construction d'un immeuble d'appartements en intérieur d'îlot et hauteur des bâtiments :  
La construction prévue en intérieur d'îlot leur imposera des vis-à-vis et des nuisances sonores évidentes qui nuiront à la qualité de vie côté jardins. Relever la hauteur actuelle des bâtiments par rapport aux constructions existantes réduira la luminosité et le peu d'ensoleillement qu'ils ont du côté des bâtiments;
- Nombre d'appartements :  
Le nombre d'appartements projeté impliquera une forte augmentation de la circulation. Les nuisances sonores, déjà très importantes côté rue, risquent de devenir insupportables, surtout la nuit;
- Nombre d'emplacements de parking :  
Le quartier manque cruellement de places de parking et est constamment saturé de véhicules de non-résidents qui évitent les places payantes de la chaussée d'Alseberg ou l'encombrement du parking du Lidl. Le phénomène sera encore amplifié avec le nouvel Aldi. Le chantier, prévu en même temps que le futur chantier de l'Aldi, réduira aussi fortement les possibilités de stationnement des résidents actuels. Confrontés à cette problématique, les habitants deviennent de plus en plus agressifs et intolérants;

*Le nombre d'emplacements de parking prévus dans la nouvelle construction est nettement insuffisant par rapport à ce problème de stationnement, d'autant que les nombreux futurs habitants de ces appartements ne se gareront pas nécessairement à l'intérieur du bâtiment.*

- *L'ajout d'un étage au bâtiment arrière à construire par rapport à la toiture de l'ancien garage. D'une part, il va couper la vue à la fois aux riverains actuels mais aussi aux occupants des appartements du nouveau bâtiment principal de la rue des Cottages. Contrairement à l'argument développé par le promoteur de cacher les toitures plus en arrière, cela va créer un vis-à-vis désagréable pour tous;*
- *À propos de l'atelier de carrosserie et du garage pour ancêtres à développer sur le reste de l'ancien garage. D'une part, Karreveld a déménagé selon le dossier pour des raisons environnementales. Il serait donc contradictoire de ramener des activités identiques au même endroit. Ensuite, cette partie des hangars n'était qu'un garage et pas l'atelier de carrosserie ou de peinture proprement dit. Il s'agit donc d'une nouvelle affectation. Enfin, la taille très réduite des lieux va rapidement être insuffisante;*

**Considérant que les mesures particulières de publicité, relatives à la demande modifiée sont requises pour les motifs suivants :**

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;
  - application de la prescription particulière 3.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur les superficies de plancher des activités productives comprises entre 500 et 1.500 m<sup>2</sup>;
  - application de la prescription particulière n° 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
    - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne;
    - non-respect de l'article n° 10 - éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B – rubrique n° 26);

**Considérant que les réclamations relatives à la seconde enquête publique portent sur les aspects suivants :**

- *l'entrée "majestueuse" permet un accès semi-public jusque dans les jardins entre le bâtiment à front de rue et le bâtiment arrière. Peut-on confirmer que les dispositifs prévus au nouveau projet empêchent toute intrusion de personnes étrangères à l'intérieur de l'îlot "Alseberg / Cottages / Coghen" ? (Sûreté contre les vols par les jardins) ?*
- *depuis le niveau le plus haut des appartements du bâtiment arrière, il y a vue directe sur l'ensemble des façades arrières des maisons de l'îlot. Est-ce autorisé ?*
- *des jardins pleine terre sont réalisés pour les appartements du rez-de-chaussée du bâtiment arrière; il n'en reste pas moins que le fond de leur jardin sera un mur vertical de 6 à 7 mètres de haut;*
- *les modifications prévues pour la réalisation des jardins de pleine terre (142m<sup>2</sup>) engendrent la réalisation du nouveau mur à l'intérieur de l'atelier actuel ainsi que la diminution de sa toiture. Où seront déplacées les deux cheminées d'aération (ou autre fonction) actuelles ?*
- *En ce qui concerne l'exploitation d'un atelier de carrosserie - l'enquête mentionne un permis d'environnement classe 1B délivré le 9 août 2016. Néanmoins, le service Environnement de la commune a confirmé que l'atelier fera l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2 et qu'une enquête publique sera lancée ultérieurement;*
- *Certains aspects du projet inquiètent et nécessitent un examen approfondi :*
  - Destruction - Présence d'amiante
    - Demande :
      - *Que l'enlèvement des matériaux contenant de l'amiante soit effectué par une firme spécialisée en prenant toutes les précautions de démontage et de confinement prévues par la réglementation et sous contrôle d'un responsable désigné à cet effet et non d'une simple certification administrative sans garantie absolue du principe de précaution.*
  - Destruction - Nuisance
    - *Que celle-ci soit effectuée en semaine - du lundi au vendredi à l'exclusion du samedi - de jour, avec arrosage pour éviter au maximum les nuisances : poussières, bruit, charroi de déblayage.*
  - Destruction - Nuisance
    - *Le nouveau projet confirme que la "dalle" existante sera maintenue. Nous en concluons que les travaux d'excavation seront exclus.*
  - Destruction - Stabilité

- Les maisons en amont et en aval des travaux doivent être expertisées par un géomètre expert afin d'éviter toute contestation lors d'éventuels recours pour problème ultérieur de dégradations et/ou de stabilité.
- Il s'agit au minimum des 5 maisons en amont du projet : 28-30-32-34-36 et des 5 maisons en aval 16-14-12-10-8.
- o Quant à l'implantation en cœur d'îlot d'un immeuble, si des améliorations ont été apportées par rapport au projet initial - notamment en ce qui concerne l'agencement des terrasses assurant un meilleur respect de la vie privée des riverains- des interrogations demeurent :
  - o Les unités implantées en intérieur d'îlot bénéficient de très peu de dégagements, du fait du parti de conserver la "carrosserie - garage" arrière. Même si le nouveau projet indique la présence de petits jardins à l'arrière qui font face au mur séparatif existant, cette solution semble peu satisfaisante;
  - o Le projet alternatif suggéré par le Comité de Concertation - à savoir la conception de 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot - n'a malheureusement pas été retenu, alors qu'il apportait une réponse au problème d'augmentation volumétrique;
  - o La présence d'une demande pour 3 dérogations soulève des interrogations :
    - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
    - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels);
    - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
      - du vis-à-vis - les distances réglementaires sont-elles respectées - tant vis-à-vis du bâtiment en façade que vis-à-vis du voisinage (notamment les 28-30-32-34-36 de la rue des Cottages)?
      - perte de luminosité pour les maisons et jardins cités supra.
- o Quant à l'aspect esthétique du projet, il est noté la présence de toitures vertes. Il est important que ce point soit imposé et respecté lors de la construction;
- o Sur la durée des travaux et l'encombrement du stationnement dans la rue des Cottages j'attire l'attention sur le fait que les riverains vont devoir déjà supporter les nuisances du chantier important de l'implantation d'un ALDI au 416 Chaussée d'Alseberg (autre parcelle de la "Carrosserie du Karreveld" qui nécessitera d'importants travaux d'excavation - creusement d'un parking souterrain) et produira une migration du stationnement vers la rue des Cottages (zone non payante). Enfin l'addition des deux chantiers risque de générer des problèmes de circulation sur ce tronçon de la chaussée d'Alseberg déjà très congestionné;
- o En ce qui concerne de chantier et des travaux, nous demandons à ce qu'ils prennent place dans une plage horaire décente du lundi au vendredi à l'exclusion du samedi et dans un respect impératif des week-ends et des jours fériés;
- o Quant au gabarit du complexe, la présence de 25 nouveaux appartements dans une rue où la majorité des habitations sont des maisons unifamiliales augmente de façon très significative la concentration d'habitants Le projet engendrera des problèmes de circulation et d'hyper-saturation du stationnement, avec les nuisances bruit et pollution associées. Les nuisances sonores, déjà très importantes côté rue, risquent de devenir insupportables, surtout la nuit;
- o Le projet prévoit 33 emplacements de parking, cela ne résoudra nullement le problème de circulation et de stationnement - rien n'impose l'acquisition de parking pour chaque unité de logement et dès lors une pression supplémentaire sur le stationnement dans la rue se fera sentir;
- o De plus, le périmètre du carrefour Coghen étant en stationnement payant, il y a déjà une pression importante sur le stationnement de particuliers et de commerçants ne disposant pas d'une carte de riverains qui placent des "voitures ventouses" durant la journée dans cette section de rue (entre Coghen et Alseberg).

**Considérant l'avis du Service Technique de la Voirie, émis le 25/05/2016, et libellé comme suit :**

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

**Alignement**

Le plan n°4/10 du sous-sol semble représenter un plan de façade différent de celui du plan n° 5/10 du rez-de-chaussée en ce qui concerne le raccordement à la façade de la maison n°14 : le seuil de l'accès garage est débordant et la façade du n°14 présente sur le plan n°4 un redan qui n'existe pas sur le plan n°5.

**Cotation altimétrique**

Principes généraux :

Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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 au projet :

Les seules indications altimétriques semblent être la conservation du niveau du sous-sol existant et un point quelconque du trottoir devant la servitude, ce qui est insuffisant tant pour l'implantation que le contrôle par le personnel communal (plan 10/10).

Les plans de projet doivent être complétés de références altimétriques sur des seuils voisins.

**Positionnement altimétrique du projet**

Principes généraux :

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

Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Quant au projet :

Le plan n° 9/10 démontre la pente importante du profil en long du trottoir et, en corollaire, la difficulté de raccorder la pente des deux accès carrossables au trottoir étant donné la dénivellation de  $\pm 30\text{cm}$  entre les deux flancs de chaque accès.

Ce plan 9/10 ainsi que les plans n°s 4/10 et 5/10 doivent être complétés pour indiquer les aménagements à réaliser en domaine privé pour réaliser la jonction entre le trottoir et les seuils d'accès à la rampe de garage et à la servitude, la pente du trottoir ne pouvant en aucun cas être modifiée.

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

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- 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);
- 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;
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou 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 peut 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,....

Ce dispositif de gestion est composé :

- d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum  $33 \text{ l/m}^2$  de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire;
- d'un dispositif de stockage temporaire, pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum  $33 \text{ l/m}^2$  de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol et devant être 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage :

- a) Si les surfaces imperméabilisées en protection horizontale au sol sont au total inférieures à  $10\,000 \text{ m}^2$ , le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder  $40 \text{ mm}$ ;
- b) Si les surfaces imperméabilisées en protection horizontale au sol sont au total supérieures à  $10\,000 \text{ m}^2$ , le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de  $5 \text{ l/s/ha}$ .

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche. Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul de le dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), 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.

Description du dispositif de gestion : Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit (doivent) être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum  $1 \text{ mètre} - 2 \text{ mètres}$  dans le cas d'un puits perdant - et que le test de percolation soit positif.

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 n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement 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 effectué.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire;
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à n'envisager qu'en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment et ce, pour chacun d'entre eux;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo, 21/23 - 1190 Fores ; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant au projet :

Il n'existe pas de cours d'eau ni de réseau séparatif à proximité.

Cependant, le choix du rejet à l'égout public au détriment de l'infiltration doit être motivé et entraîne l'obligation de pose d'un ouvrage de temporisation (= bassin d'orage) répondant aux prescriptions de la Commune, ce que le projet omet.

Le choix de rejeter purement et simplement les eaux pluviales à l'égout doit être techniquement justifié, le schéma de gestion devant alors être adapté pour répondre aux conditions ci-dessus.

Dans ce cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées à l'égout qu'après avoir transité dans un ouvrage de temporisation, pour lequel seront renseignés : superficie (en m<sup>2</sup>) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m<sup>3</sup> du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point de raccordement.

Les descentes d'eau pluviales à placer en façade seront intégrées au maximum dans le plan de façade.

### **Services publics**

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par une trentaine de sacs poubelles ou des containers poubelles les jours de collecte, il est demandé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.

### **Espace public**

Principes généraux :

Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (soupleux) dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupleux qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement.

Conformément au règlement communal sur les trottoirs, les ouvertures dans le trottoir pour l'établissement de carreaux-lumière et soupleux seront entièrement fermées à l'aide d'un couvercle (plein) en fonte ou d'une dalle en béton serti de dalles de verre translucides de 5 cm d'épaisseur minimum encadrés dans un châssis à battée et retenus intérieurement par une chaîne ou par une serrure.

Quant au projet :

Les orifices de ventilation de sous-sols, en particulier ceux du local compteurs et de la chaufferie doivent être insérés dans le soubassement de la façade et non dans le trottoir.

Les plans omettent de représenter le mat métallique servant à supporter l'éclairage public. Son enlèvement éventuel et le remplacement de la lampe par un modèle sur pied seront à charge du demandeur.

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

#### **Gestion des eaux usées**

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal.

L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

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.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo, 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be

#### **Aménagement et réfection de l'espace public**

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs et ce, peu importe l'état initial du trottoir.

L'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision.

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 mis en œuvre 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.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau qui seront contrôlés quotidiennement.

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

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune ou Région).



Contact :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse, n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

### **Impétrants**

Modalités : 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, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

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.

L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

La suppression éventuelle du mat supportant l'éclairage public sera à charge du demandeur.

Contact : Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

#### **Procès-verbal d'état des lieux de l'espace public et récolement**

Modalités :

Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voiries communales).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public - d'alignement à alignement - au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

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

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 d'implantation**

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

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 inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendu visibles.

Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/348.66.68 - fax 02/348.65.14, valbert@uccl.brussels.

#### **Occupation de l'espace public et Réserve de stationnement**

Occupation de l'espace public :

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 en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse, n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.65.56, voirie@uccl.brussels.

Réserve de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

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 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.be

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

Modalités :

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 [osiproductirisnet.be](http://osiproductirisnet.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 Commune : tél 02/348.65.56 - fax 02/348.65.14, fcolans@uccl.brussels.

Vu l'avis du SIAMU émis en date du 28/10/2015;

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

- Le site sur lequel porte la demande est implanté le long de la rue des Cottages, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'Ouest et l'avenue Coghén à l'Est;
- Il fait partie d'un ensemble anciennement affecté à un garage automobile, à une carrosserie et au stationnement de véhicules, accessible également par la chaussée d'Alseberg;
- Cette grande propriété a fait l'objet d'une division et un projet de réaffectation de l'autre partie du site (au Nord), pour l'installation d'une grande surface commerciale avec accès par la chaussée d'Alseberg, est en cours d'instruction (dossier PU n° 16-42699-2016);
- La rue des Cottages présente une pente ascendante d'Ouest vers l'Est et est principalement composée d'immeubles d'habitations;
- La façade principale du hangar faisant l'objet de la demande ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial et s'inscrit en rupture dans les perspectives urbaine de cette rue résidentielle;

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

- Le projet concerne la démolition de deux hangars industriels anciennement occupés par la carrosserie "Karreveld" et actuellement vides en vue de la construction d'un complexe de logements de 3.554 m<sup>2</sup> bruts comprenant 33 logements répartis en 2 bâtiments (un à front de rue et un en intérieur de parcelle) recouvrant un parking souterrain et séparés par un jardin central pleine terre;
- Une servitude est également intégrée au projet pour permettre l'accès à un troisième bâtiment existant situé en fond de parcelle, bâtiment qui n'est pas modifié ni en affectation ni par des travaux (maintien de la situation existante de garage-carrosserie);
- Le complexe actuel qui est entouré de bâtiments à caractère résidentiel est inoccupé depuis le déménagement de la carrosserie Karreveld (2014). Il se compose de 3 couches de hangars industriels successifs depuis la rue dont les 2 premières couches seront réaffectées à des logements et la dernière couche maintenue dans sa situation actuelle de "garage-carrosserie";
- La présente demande vise donc à démolir les anciens immeubles de type hangars industriels se trouvant à front de voirie et en milieu de parcelle afin de créer un complexe résidentiel venant s'intégrer dans le quartier tout en créant un espace de jardin central de pleine terre entre les logements des deux bâtiments projetés;
- La parcelle actuellement entièrement bâtie s'en trouvera dès lors sensiblement dédensifiée et partiellement perméable;
- Les unités résidentielles en intérieur d'ilot seront aménagées en respectant le volume du bâtiment existant (actuel) et seront recouvertes de toitures vertes tout en disposant de terrasses. Toutefois, un étage supplémentaire en recul est envisagé;
- Une attention particulière sera apportée dans la réalisation du projet à la dimension écologique et durable de celui-ci (choix des matériaux, toitures vertes,...);
- Le jardin central sera partiellement privatisé au profit des unités résidentielles donnant sur celui-ci et permettra également un accès vers les différentes entrées créant ainsi un espace extérieur au profit des habitants du complexe;
- La création du jardin central permettra également de recréer une zone de pleine terre inexistante aujourd'hui afin d'y aménager les plantations nécessaires à l'embellissement du site;
- Les unités résidentielles côté rue complèteront les différents types d'appartements prévus à l'arrière et offriront ainsi une mixité de type et de taille d'appartements au projet;
- On accède au projet depuis la rue des Cottages par une entrée au n° 26 (à droite du projet). Celle-ci est aménagée en principal pour les accès piétons vers le jardin central et de manière secondaire pour l'accès à la servitude vers le bâtiment arrière existant qui est maintenu. Cette circulation mixte ne posera pas de problème au vu de la taille importante de l'entrée et de la limitation de la servitude au côté droit de l'entrée. Un aménagement approprié et bien délimité entre zone piétons et zone de circulation pour les véhicules viendra d'ailleurs organiser celle-ci. Une fois l'entrée principale passée, les accès vers les différentes colonnes de circulation verticale se font par un chemin circulant au milieu des jardins du projet;
- Le parking souterrain prévoit 43 emplacements pour voitures, dont deux aux normes PMR;
- L'ensemble des caves privatives, locaux poubelle, parking vélos et motos sont aménagés dans celui-ci;
- L'accès au parking se fait par le n° 16 (gauche du projet) en utilisant la déclivité existante de la rue (qui correspond juste à une hauteur de niveau sur la longueur de la parcelle);

- La démolition du complexe industriel existant permettra de créer une zone de jardin en pleine terre d'une surface de 216 m<sup>2</sup> pour une superficie totale de jardin de 368m<sup>2</sup> et qui permettra une infiltration partielle des eaux pluviales;
- Le projet propose une mixité de logements allant du studio à l'appartement 3 chambres. Ces surfaces d'habitation se répartissent de la manière suivante :
  - 7 studios dont la surface brute varie de 39 à 52m<sup>2</sup>;
  - 1 unité à 1 chambre de 85m<sup>2</sup> de surface;
  - 16 unités à 2 chambres dont la surface varie de 89 à 218m<sup>2</sup>;
  - 9 unités à 3 chambres dont la surface varie de 111 à 134m<sup>2</sup>;
- A front de voirie, les nouvelles unités de logement, au nombre de 23, se développent dans des plans traversants (de façade avant à façade arrière) et créent un rappel d'effet de parcellaire. Chaque unité dispose d'une terrasse à l'arrière donnant vers l'espace jardin. Elles sont desservies par deux colonnes de circulation verticale pourvues chacune d'ascenseur et d'escalier. La volumétrie du bâtiment est également étudiée afin d'accentuer l'effet parcellaire et l'intégration du projet dans la rue et ce, par la création de bow-window et de décrochements de toitures;
- En partie arrière de la zone modifiée (le centre de la parcelle), les 10 unités projetées seront construites en s'inscrivant dans le volume existant. Des patios en partie arrière permettront d'amener la lumière nécessaire aux pièces de vies arrières. Un volume supplémentaire au centre de la toiture de ce bâtiment viendra compléter les duplex entourés de terrasses et de toitures vertes;
- Le bâtiment arrière existant en fond de parcelle sera maintenu tel quel tant au niveau affectation qu'en aménagements;
- Le projet vise le développement de logements de qualité, respectant les nouvelles normes tout en améliorant l'intégration dans la rue et aussi en améliorant l'intérieur d'îlot - au bénéfice des occupants et aussi des voisins par la réalisation d'un jardin, de toitures végétalisées et de patios;

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

- Le projet contribue à l'amélioration des perspectives urbaines de la rue des Cottages et ainsi qu'à la requalification du bâti en intérieur d'îlot;
- Toutefois, la demande est muette quant au projet de grande surface commerciale en cours d'instruction, prévu du côté de la chaussée d'Alseberg, et faisant partie du site initial;
- Le projet, malgré la démolition des bâtiments en surface, conserve un niveau complet de parking souterrain, ce qui limite le potentiel de création de véritables zones de pleine terre sur la parcelle faisant l'objet de la demande;
- Le projet propose la construction de 2 ensembles de logements, implantés à faible distance l'un de l'autre. De plus, l'arrière bâtiment sera rehaussé d'un niveau en recul par rapport au gabarit existant, ce qui accentue la promiscuité en intérieur d'îlot, tant en vis-à-vis du projet avant que par rapport aux habitations voisines implantées le long de la rue des Cottages et de l'avenue Coghen;
- L'immeuble projeté à front de la rue présente des dérogations à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, non sollicitées en ce qui concerne sa profondeur et notamment sur pratiquement toute sa largeur, mais également en ce qui concerne la rehausse du bâtiment arrière, intervenant en limite parcellaire, et dès lors à plus de ¾ de la profondeur du terrain;
- Considérant que les plans de synthèse transmis par le Fonctionnaire délégué revêtent l'indice B pour les plans 4/10, 5/10, 6/10, 7/10 et 10/10, ce qui correspond à des modifications suite à la réception de l'avis du SIAMU. Les plans à grande échelle adaptés n'ont pas été transmis;
- Considérant qu'aucune activité mixte ou libérale n'est proposée pour le bâtiment avant;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet maintient un niveau complet de parking à l'usage des nouveaux logements, ainsi qu'une "carrosserie-garage" arrière, affectation à propos de laquelle il est peu explicite;
  - Le projet aménage une très faible superficie de jardin de pleine terre et un bâti de grande emprise (85 %) ce qui n'est pas favorable au développement de nouveaux logements à l'arrière;
  - Le projet rehausse le niveau de la construction arrière afin d'y loger des espaces d'habitation;
  - Le projet propose la construction d'un ensemble de 33 logements dont 10 unités implantées en intérieur d'îlot, lesquelles bénéficient de très peu de dégagements, du fait

- du parti de conserver la "carrosserie-garage"» arrière et d'adosser la nouvelle construction au mur séparatif existant;
- L'espace de transition entre les immeubles avant et arrière est de faible profondeur et peu qualitative du point de vue paysager. Il s'indiquerait de réduire significativement le programme en arrière de parcelle de sorte à augmenter les zones non bâties et de pleine terre;
- Le projet ne mentionne pas les dispositifs de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, devant contribuer au désengorgement du réseau d'égouttage;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs de reconversion du site, au niveau de la parcelle faisant l'objet de la demande, mais également de la parcelle contiguë;
  - Le projet s'inscrit dans les perspectives urbaines de la rue des Cottages, laquelle présente une forte pente ascendante depuis la chaussée d'Alseberg;
  - Le projet ne respecte pas la lecture des registres de façades, en rehaussant de manière inappropriée les niveaux de corniches, ce qui génère 1 niveau supplémentaire non approprié au regard des spécificités des lieux, des gabarits des constructions environnantes et faisant face au projet, mais également au regard de la typologie de maisons unifamiliales prédominante;
  - Le projet nécessiterait d'être davantage intégré au cadre bâti et patrimonial environnant, notamment en réduisant la profondeur des bow-window à 60 centimètres et en animant davantage le rez-de-chaussée (actuellement aveugle);
- En ce qui concerne l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne et non-respect de l'article n° 6 - éléments techniques :
  - Le projet propose, pour le bâtiment avant, un gabarit tentant de s'intégrer aux gabarits environnants et à la déclivité de la rue. Toutefois, et au vu de ce qui précède, il s'indique de réduire ce bâtiment notamment en supprimant le 4<sup>ème</sup> niveau en amont du projet, ce qui diminuerait la densité bâtie sur la parcelle;
  - Le projet propose la rehausse du bâtiment arrière, ce qui n'est pas indiqué au regard de sa localisation, de la densité bâtie engendrée et des vis-à-vis générés tant en ce qui concerne le projet à rue qu'en ce qui concerne les constructions environnantes. Un projet alternatif n'entraînant pas d'augmentation volumétrique, mais se limitant à la conception de 2 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et bénéficiant davantage d'espaces de jardins pourrait se concevoir;
- En ce qui concerne l'application de l'article 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) - PE 1B : article 40 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, la demande suscite les observations suivantes :
  - Considérant que :
    - Il s'agit d'un nouveau projet;
    - Les installations relatives au permis d'environnement sont un parking couvert et 2 chaudières au gaz;
    - Les mesures proposées dans la demande limitent les risques relatifs à ces installations;
    - Il faudrait cependant assurer une distance suffisante entre les cheminées d'extraction des gaz d'échappements du parking et des conduits d'évacuation des chaudières et les habitations alentours;
  - Et à condition :
    - D'assurer une distance suffisante entre les cheminées d'extraction des gaz d'échappements du parking et des conduits d'évacuation des chaudières et les habitations alentours;
    - De se conformer aux remarques du SIAMU;
    - De prévoir 33 emplacements vélos;
    - De prévoir la réutilisation de l'eau de pluie sur le site et mettre en place des citernes de récupération d'eaux de pluie pour un volume équivalent au minimum à 33 l/m<sup>2</sup> de toitures en projection horizontale;

- En ce qui concerne l'application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
  - Le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet en date du 04/02/2016 et a permis de justifier certaines options du projet;

Considérant qu'un projet alternatif réduisant de manière significative le bâti tant en voirie qu'en intérieur d'îlot, augmentant les zones de pleine terre et les reculs mutuels, intégrant l'atelier arrière et le projet en cours (surface commerciale) le long de la chaussée d'Alseberg, pouvait s'envisager;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 177/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 17/10/2016;**

**Que ces modifications apportées à la demande initiale proposent les actes et travaux suivants :**

- Le projet a été réduit tant au niveau du nombre d'unités (25 au lieu de 33) qu'au niveau du nombre de parkings (33 au lieu de 43);
- Le maintien de la dalle de parking existante;
- Le gabarit a été réduit d'un niveau complet et les toitures se raccordent aux voisins;
- Les profondeurs de construction (avant et arrière) ont été réduites afin d'offrir plus d'espace au jardin central ( $\pm 13,40\text{m}$  soit une augmentation de  $\pm 2,60\text{m}$ ) au profit des habitants de l'immeuble et totalement sécurisé;
- Les circulations verticales au sein de l'immeuble avant ont été multipliées de sorte à animer la façade principale et à limiter les circulations dans les jardins;
- L'ensemble de la parcelle a également fortement été dé-densifiée par la création de jardin pleine terre ( $\pm 145\text{m}^2$ ) à l'arrière du bâtiment central (en remplacement des patios) par le recul du mur de séparation existant entre le projet et le bâtiment de l'atelier de véhicules de collections (diminution de la superficie de celui-ci de  $155\text{m}^2$ );
- Les "bow window" ne dépassent l'alignement de façade que de 60cm;
- Les demandes de dérogations initiales se limitent dorénavant à la rehausse du bâtiment central (Titre 1, Article 6). Cette rehausse a été réduite de  $\pm 110\text{m}^2$  et ne présente plus aucune vue directe vers les voisins;
- Le maintien des niveaux des murs de clôture et mitoyens;

De manière générale, le projet modifié n'impacte aucun voisin en terme de nuisance type vue directe, ensoleillement,...

- Il respecte scrupuleusement les dispositions du Code civil. Il va même au-delà en ce qui concerne les vues depuis la rehausse du bâtiment central puisque celles-ci se font sur elles-mêmes;
- De par la réduction de gabarit et l'orientation du projet, l'ensoleillement tant des voisins directs du projet que des habitants de la rue des Cottages ne sera pas impacté;

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

- Le projet modifié s'inscrit davantage dans le respect des caractéristiques urbaines de l'îlot dans lequel il s'implante;
- Il propose une composition moins dense et réservant davantage de zones de pleine terre, au bénéfice tant des constructions projetées, que de l'environnement bâti, et plus particulièrement de la typologie des constructions environnantes, de l'échelle des parcelles et du relief;
- Il propose un traitement global de la parcelle en proposant une affectation pour l'atelier arrière, complémentaire et compatible avec l'habitat en ce qu'il sera transformé en petit atelier de collection de véhicules anciens, sans carrosserie, ni station de lavage;
- Il propose néanmoins la construction d'un ensemble de 9 logements en intérieur d'îlot sous forme d'un immeuble, comprenant un étage supérieur en recul recevant des chambres à coucher;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
  - Le projet modifié maintient un niveau complet de parking à l'usage des nouveaux logements, ainsi qu'un atelier à l'arrière dont l'affectation peut être compatible avec l'habitat;
  - Il aménage de belles superficies de jardin de pleine terre à l'usage des logements avant et arrière (jardins sur dalle de parking ou de pleine terre) et un bâti de moindre emprise

(78 %), ce qui est favorable au développement de nouveaux logements à l'arrière et qui améliore significativement la situation existante de fait;

- Il rehausse ponctuellement le niveau de la construction arrière afin d'y loger des espaces d'habitations secondaires, mais engendrant des vis-à-vis non souhaitables au regard des qualités de l'intérieur de l'îlot;
- Il propose la construction d'un ensemble de 25 logements dont 9 unités implantées en intérieur d'îlot sous forme d'un immeuble à appartements (y compris un logement dans une extension existante), lesquelles bénéficient de dégagements paysagers, du fait du parti de réduire l'emprise de l'atelier arrière afin de pouvoir y aménager des jardins privatifs. Néanmoins, cette option contribue à densifier le bâti en intérieur d'îlot de manière inappropriée et engendre un gabarit important. Il s'indique d'opter pour une conception de 4 maisons mitoyennes, tout en maintenant l'unité 25, dont les vis-à-vis avec la maison à rue ne faisant pas l'objet de la demande sont correctement gérés;
- L'espace de transition entre les immeubles avant et arrière est de belle profondeur et relativement qualitative du point de vue paysager. Cette option permet la transition des 2 strates de bâti depuis la rue;
- Le projet modifié propose l'aménagement de jardins en seconde zone destinés aux logements arrières. Toutefois, la hauteur de l'atelier attenant pourrait nuire au développement de ces zones récréatives et à l'ensoleillement des espaces du rez, ce que la conception de maisons unifamiliales pourrait améliorer. Dès lors, il s'indique également de veiller à agrandir la profondeur du jardin du logement de droite en proposant éventuellement de réduire la profondeur du bâti à cet endroit, ce qui permettrait de maintenir la superficie de l'atelier tel que proposé;
- Le projet modifié semble ne pas répondre au RCU en matière de dispositifs de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, devant contribuer au désengorgement du réseau d'égouttage;
- En ce qui concerne le motif d'enquête publique relatif à l'application de la prescription particulière 3.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), portant sur les superficies de plancher des activités productives comprises entre 500 et 1.500 m<sup>2</sup> :
  - La note explicative jointe à la demande modifiée stipule que l'atelier arrière sera réservé à l'entreposage de voitures de collection, mais n'y prévoit pas de poste de carrosserie ou station de lavage. Dès lors, le motif d'enquête publique semble nul et non avenue;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 3.5.1 du Plan Régional d'Affectation du Sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques :
  - Le projet modifié s'inscrit dans les objectifs de reconversion du site, au niveau de la parcelle faisant l'objet de la demande, mais également de la parcelle contiguë;
  - Il s'inscrit dans les perspectives urbaines de la rue des Cottages, laquelle présente une forte pente ascendante depuis la chaussée d'Alseberg;
  - Il respecte davantage la lecture des registres de façades, en alignant de manière plus appropriée les niveaux de corniches, ce qui génère des gabarits plus intégrés au regard des spécificités des lieux, des gabarits des constructions environnantes et faisant face au projet, mais également au regard de la typologie de maisons unifamiliales prédominante;
  - Le projet initial nécessitait d'être davantage intégré au cadre bâti et patrimonial environnant, notamment en réduisant la profondeur des bow-window à 60 centimètres et en animant davantage le rez-de-chaussée (actuellement aveugle), ce que la demande modifiée propose;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne :
    - Le projet modifié prévoit de reculer la construction de l'atelier arrière au profit de petits jardins privatifs pour les logements implantés en intérieur d'îlot;
  - non-respect de l'article n° 6 - hauteur d'une construction mitoyenne :
    - Le projet modifié propose, pour le bâtiment avant, un gabarit tentant de s'intégrer aux gabarits environnants et à la déclivité de la rue, ce qui engendre de part et d'autre de légères rehausses, mais non mitoyennes;

- Il propose la rehausse du bâtiment arrière au profit d'espaces d'habitations secondaires peu qualitatifs et d'aménagement de terrasses introverties, ce qui ne peut s'envisager au regard de sa localisation, de la densité bâtie engendrée et de la nuisance des vis-à-vis générés tant en ce qui concerne le projet à rue qu'en ce qui concerne les constructions environnantes;
- o non-respect de l'article n° 10 - éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels :
  - Les éléments de façades respectent le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en la matière ce qui entraîne que cette dérogation est nulle et non avenue;
- o En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à une demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 26) :
  - o Le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet en date du 06/04/2017 et a permis de justifier certaines options du projet;

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

- o Limiter la rehausse de la construction projetée en intérieur d'îlot à sa partie centrale (entre les cages d'escaliers droites) et aménager le solde non bâti de la toiture plate de manière paysagère et non accessible. Les 2 terrasses de 16 m<sup>2</sup> de part et d'autre des chambres peuvent s'envisager;
- o Supprimer les trémies d'ascenseur;
- o Proposer l'aménagement de 4 logements à l'arrière, en plus de l'unité 25 prévue dans la construction existante;
- o Veiller à agrandir la profondeur du jardin de pleine terre du logement de droite en proposant éventuellement de réduire la profondeur du bâti à cet endroit, ce qui permettrait de maintenir la superficie de l'atelier tel que proposé;
- o Mentionner les dispositifs de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, devant contribuer au désengorgement du réseau d'égouttage, et les rendre conforme aux dispositions du RCU en la matière;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ensemble du projet et de ses options peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- o d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré au cadre bâti environnant et tenant compte des spécificités des lieux ;
- o de répondre à une majorité des objections que suscitait la demande telle qu'introduite, suivant l'avis de la Commission de concertation du 18/05/2016;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 177/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 07/06/2017**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-43394-2017 - Enquête n° 114/17 – Article 177/1**

**Demandeur : YO S.A. - Monsieur Robert Fischer**

**Situation : avenue Winston Churchill, 228**

**Objet : démolir une villa existante et reconstruire un immeuble de 18 appartements**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43394-2017 introduite le 14/02/2017 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain par la S.A. YO c/o Monsieur Robert Fischer visant à démolir une villa existante et à reconstruire un immeuble de 18 appartements avec parking souterrain de 30 emplacements pour véhicules automobiles et 28 emplacements pour vélos sur le bien sis avenue Winston Churchill, 228;

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

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

- Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;
  - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les caractéristiques de la zone d'habitation;
- Motifs inhérents au CoBAT :
  - motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'implantation: non-respect de l'article n°4 : profondeur de bâtisse;
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) en application de la rubrique 25 de l'annexe B : parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles : demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B – rubrique n° 26);
  - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (article 149, al.2 du CoBAT);

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de la prescription particulière n°21 : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation aurait dû être requis pour le motif suivant :**

- Article 207, §1 al4 du CoBAT : Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (article 333);

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 08 mai 2017 au 22 mai 2017, et le fait que de très nombreux courriers ont été introduits avant et durant cette enquête publique;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le respect du site en l'état, son côté patrimonial exhaustif et les inconvénients d'un chantier d'une telle ampleur :*
  - *"Par les accès, les jardins avant et arrière, les entrées et suivant l'usage actuel de l'immeuble occupé par plusieurs bureaux commerciaux, il est facile de constater, de savoir et de se convaincre pour le reste, des qualités patrimoniales de l'immeuble dans son entièreté. On sait de la sorte que, de même que les éléments et la composition des façades, à*



*l'intérieur, les boiseries, les sols et cheminées en marbres, les salons, halls et escalier... ont été très largement conservés par le bon usage de ses occupants actuels. En parfait état, tous ces éléments font de ce bâtiment un immeuble vraiment remarquable qui peut encore être "exploité" en son état.*

- *La cohérence des gabarits de l'avenue, le dialogue entre les pignons aveugles récents qui enserrent les immeubles anciens de petit gabarit, la confrontation entre des parcelles construites à divers moments de l'histoire selon des modes et des dimensions différentes, sont autant de considérations à exploiter. Rien ne justifie la disparition d'immeubles faisant partie incontestablement du patrimoine architectural de Bruxelles parce qu'ils seraient devenus minoritaires, dans l'avenue Churchill notamment.*
- *Il faut bien comprendre que les interventions et initiatives qui vont dans ce sens font preuve d'une sensibilité à l'urbain et à l'architecture. La responsabilité de la sauvegarde de certains immeubles qui le méritent, de leur intégration dans l'évolution du paysage avec imagination en architecture appartient aussi au pouvoir politique."*
- *La tristesse de voir une vieille bâtisse démolie, et le manque de goût et d'état d'âme dans le processus de démolition - reconstruction.*
- *Les moyens dont dispose la Commune pour protéger la villa et le magnolia, qui constituent un répit comme l'hôtel "les tourelles" et la villa n°51.*
- *Le fait que le "Puy fleuri" est en vis-à-vis d'un ensemble de maisons de maître et constitue un maillon emblématique de l'alternance entre maisons et immeubles, caractéristique de l'avenue Churchill.*
- *Le fait que la démolition constituerait un précédent ouvrant la voie à d'autres démolitions et à la construction de l'immeubles "bouche-trous".*
- *Suggestions, en cas de délivrance d'un permis d'urbanisme, de recourir aux toitures vertes, et de supprimer les murs œillères latéraux.*
- *Les qualités de la villa, en ce compris ses espaces intérieurs "à l'anglaise", son implantation avec large passage latéral, et le fait qu'elle soit la seule œuvre de cet architecte à Bruxelles.*
- *L'historique des demandes de permis d'urbanisme ainsi que les arguments à l'appui des avis défavorable.*
- *Des observations plus précises par rapport à l'appartement sis au n°232, 7<sup>ème</sup> étage, dont les nuisances sonores, et les pertes d'ensoleillement et d'intimité, ainsi que la perte de valeur immobilière et d'attrait locatif.*
- *Une évocation de l'historique de la disparition du patrimoine architectural de valeur en Belgique, et le fait que le besoin de logements ne peut servir de prétexte à la disparition irréversible de celui-ci.*
- *Une lettre circulaire d'opposition à la démolition.*
- *L'impact du projet de reconstruction sur l'éclaircissement et l'ensoleillement des premiers niveaux du n°232, ainsi que l'aspect massif de la façade.*
- *La perte d'ensoleillement et les dégâts probables apportés aux arbres du bien sis au n°234, ainsi que des considérations négatives sur l'esthétique du projet de reconstruction.*
- *L'incompréhension quant au non-classement de la villa au terme de la dernière procédure, et la demande, formulée au Collège, de solliciter à nouveau le classement.*
- *Une suggestion de transformer la villa en appartements superbes et de verduriser les pignons.*
- *Le doute quant au déplacement, sans le tuer, du magnolia.*
- *Une critique de la massivité du projet et à sa mauvaise intégration dans le bâti de l'avenue, ainsi que les propos méprisants de l'auteur de projet et l'invasion de l'intérieur d'ilot par le parking souterrain.*
- *Diverses considérations techniques relatives aux eaux pluviales, au maillage vert...*
- *La mobilité induite par le projet et surtout par le chantier.*

#### **Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

14/02/2017 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain;

10/04/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué et courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à organiser les mesures particulières de publicité et à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT;

10/04/2017 : notification du Fonctionnaire délégué du caractère complet du rapport d'incidences environnementales;

14/04/2017 : réception de ces courriers par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

06/05/2017 au 22/05/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

01/06/2017 : décision du Collège des Bourgmestre et Echevins de solliciter le classement partiel de la villa à front d'avenue;

07/06/2017: séance publique de la Commission de concertation;

#### **Vu l'avis du Service Techniques de la Voirie émis en date du 29/05/2017 et libellé comme suit :**

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

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

Les principes de gestion prioritaires 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 toiture pour un usage domestique.*

Les eaux à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou 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 peut 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,....

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est 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) d'un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol et devant être 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, le dispositif de stockage temporaire est alors un simple ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul de le dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), 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 dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre - 2 mètres dans le cas d'un puits perdant - et que le test de percolation soit positif;

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 n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées aux produits lessiviels ou de démolissage. De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : dans le cas où 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) dans le maillage bleu (cours d'eau);
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;
- 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 et/ou propriétaire 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 les motivations de cette situation.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus et ce, pour chacun d'entre eux;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua);
- c) 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.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Le schéma de principe ne répond pas au prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme sur les Eaux et présente des points devant être éclaircis / corrigés :

- Pourquoi la pompe hydrophore de la citerne de stockage envoie-t-elle ses eaux vers l'égout?
- Quel est le débit de fuite de l'ajutage via pompe?
- Pourquoi les eaux pompées via l'ajutage à débit ralenti ne sont-elles pas envoyées vers la noue infiltrante?
- A quoi sert l'orifice situé en partie haute de la citerne de stockage et dont les eaux sont envoyées vers un groupe hydrophore?
- Le trop-plein de la citerne est envoyé vers la noue infiltrante et celui du bassin d'orage vers l'égout.

Le schéma doit être modifié : les eaux pluviales doivent bien être collectées dans une citerne à récupération, mais dont le trop-plein doit se déverser uniquement dans le bassin de rétention temporaire. Ce bassin de rétention doit être équipé, d'une part, d'un ajutage à débit limité vers l'ouvrage d'infiltration et, d'autre part, d'un trop-plein pouvant être connecté à l'égout public.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement : rue de Lusambo, 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse, 27 - 1180 Uccle; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse, 25 - 1180 Uccle; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

### **Services publics**

*Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est demandé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage tout en les abritant des déprédations par les animaux.*

Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas été joint aux documents annexés à la demande d'avis adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que la parcelle sur laquelle porte la demande comporte une villa dans le front bâti et une conciergerie en fond de parcelle et a fait l'objet de plusieurs dossiers de demande de permis d'urbanisme (dont des dossiers de transformation de la partie postérieure de la maison) parmi lesquels les 4 plus récents sont :

Le dossier 16-36157-2003 :

- portant sur un programme de démolition et de reconstruction (28 appartements et 60 emplacements de stationnement);
- dont la procédure s'est soldée par un refus de permis d'urbanisme par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24/08/2004, décision confirmée ensuite successivement par la décision du Collège d'Urbanisme du 22/08/2005 et in fine par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/03/2010 au terme d'une procédure de recours administratif;

Le dossier 16-39928-2011 :

- portant sur la conciergerie en fond de parcelle;
- dont la procédure s'est soldée par une autorisation de transformer cette petite maison;

Le dossier 16-40634-2012 :

- déposé le 06/07/2012;
- dont l'instruction a été interrompue en raison de l'ouverture d'une procédure de classement;
- portant sur un programme de démolition et de reconstruction (20 appartements - demande telle qu'introduite);
- modifiée en cours de procédure en application de l'article 126/1 du CoBAT (volumétrie comportant le maintien de la partie antérieure de la villa, avec adjonction d'une extension latérale au front de bâtisse et d'une rehausse en recul);
- dont la procédure n'a pas été poursuivie au-delà de l'envoi du dossier à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain pour avis conforme du Fonctionnaire délégué;
- qui a été suivie de la présente demande, n°16-43394-2017, visant un programme de démolition de la villa et de reconstruction d'un immeuble comportant 6 étages et un 7<sup>ème</sup> étage en recul;

Considérant sur le plan patrimonial :

- que la villa, dont la construction a été autorisée par le permis d'urbanisme n°16-510-1923, est due à l'architecte Emile Jean Julien Misu;
- qu'elle a été complétée par la construction de la conciergerie précitée en intérieur d'ilot, autorisée par le permis d'urbanisme n°16-890-1924;
- qu'elle est inscrite d'office et à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier en application de l'article 333 du CoBAT;
- qu'elle a en outre fait l'objet de plusieurs entames de procédures de classement, dont :
  - une première introduite à l'initiative de la CRMS le 26/02/2004, alors que l'instruction de la demande de permis d'urbanisme 16-36157-2003 était en cours,, et laissée sans suite;
  - une seconde entamée par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/07/2013, alors que l'instruction de la demande de permis d'urbanisme n°16-40634-2012 (avec effet de suspension du délai d'instruction de cette demande) était en cours, et qui n'a pas fait l'objet d'une décision du Gouvernement endéans le délai de la procédure;
  - une troisième introduite en 2016 à l'initiative de la CRMS, incomplète à ce jour;
  - une quatrième introduite à la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles-Développement Urbain le 06/06/2016 à l'initiative de l'ASBL Comité de quartier Molière - Longchamp, incomplète à ce jour;

Vu les argumentaires étayant les différents avis émis lors de ces procédures de permis d'urbanisme ou patrimoniales et notamment les considérations suivantes, émanant notamment de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain et de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles-développement urbain :

- *"...la démolition de la maison existante ne peut s'envisager au vu de son caractère patrimonial, parmi les derniers témoins des maisons de maître de l'avenue "Longchamp" et dont seulement quelques maisons rappellent ce passé fastueux et mentionne également l'intérêt de cet habitat en ordre ouvert et semi-ouvert de cet urbanisation du début du XXIème siècle...;*

- ... seul un projet qui respecterait la villa existante pourrait être envisagé...;
- ...la possibilité d'une extension en façade arrière de la maison existante, ce qui permet de conserver les vues depuis l'axe structurant en ZICHEE, celle-ci étant justifiée par la présence de ces maisons patrimoniales...;
- ...cette extension doit se faire en équilibre du volume de la maison existante et de la protection du site patrimonial...";

Considérant qu'aucun élément neuf n'est intervenu entre temps et que la bâtisse est en bon état général d'entretien;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par un habitat en ordre semi-ouvert ou continu, traversé par l'axe structurant de l'avenue Winston Churchill, voirie emblématique des larges avenues principales de la ville au début du siècle dernier et comprenant à la fois de belles maisons de maître isolées, jumelées ou groupées et de nombreux immeubles plus récents, en ordre continu et de gabarits plus importants;
- Dans le tronçon de la rive Nord de l'avenue où se situe la demande, la typologie du bâti se caractérise par un front bâti continu d'immeubles de logement et de grands gabarits, qui comprend une seule respiration que représente la parcelle sur laquelle porte la demande, par la typologie de la villa, son occupation au sol et l'ouverture visuelle latérale le long de sa 3<sup>ème</sup> façade :
  - Orienté au Nord du côté du jardin et au Sud du côté de l'avenue, le terrain présente une largeur de 23,68 mètres à l'alignement et une très grande profondeur;
  - Antérieurement aux procédures de permis d'urbanisme précitées, la maison principale de la parcelle, de typologie "à trois façades" avec mitoyenneté du côté gauche et implantée au front de bâtisse en recul de l'alignement, a notamment fait l'objet du permis n° 16-21826-2000 pour être affectée en bureau;
  - Cette villa, dénommée "Puy Fleuri" date du début du 20<sup>ème</sup> siècle, présente des qualités architecturale et esthétique typiques du style "cottage" ou "éclectique pittoresque" et fait partie des derniers vestiges des nombreuses maisons de maître de l'avenue Winston Churchill, riche témoin d'un bâti historique du patrimoine architectural de la Commune d'Uccle;
  - Les dernières visites du bien ont montré un très bon état de conservation de l'immeuble, autant intérieur qu'extérieur;
  - La maison comprend un jardin très arboré :
    - vu son implantation entre deux mitoyens de très grands gabarits, soit R+6+étage en recul, elle comprend de grands hêtres le long du mitoyen droit cachant celui-ci;
    - l'aménagement paysager de l'arrière de la maison est celui d'un parc, traversé en limite latérale droite par un chemin d'accès vers la maison de fond de parcelle et d'un parking paysager à l'usage des bureaux;
  - La maison unifamiliale (bâtie à l'origine en tant que conciergerie de cette propriété), implantée en fond de parcelle et mitoyenne aux fonds des jardins des propriétés de l'avenue Bel-Air, a fait l'objet de rénovations et d'extensions afin de la doter du confort et des espaces contemporains;
- L'immeuble voisin de gauche (n°226) présente un grand gabarit de R+6+Etage en recul et une profondeur de bâtisse beaucoup plus importante que celle de la maison existante de la demande, laissant apparaître une grande partie de son pignon peu esthétique;
- L'immeuble de droite (n° 232) de la demande présente un gabarit de R+6+Etage en recul, ce qui laisse également apparaître la partie supérieure et peu esthétique du pignon, au-dessus des couronnes des arbres;
- L'immeuble suivant à droite présente quant à lui un gabarit de R+7+Etage en recul;
- La zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement qui couvre l'axe structurant que constitue l'avenue Winston Churchill est justifiée par le caractère emblématique de cette avenue, témoin des boulevards de la "belle époque" avec leurs belles maisons de maître et villas patrimoniales;

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

- Elle vise :
  - à permettre, à terme, une division entre la partie antérieure de la parcelle (où est implantée actuellement la villa à trois façades "Puy Fleuri") et la partie postérieure (où est implantée la maison unifamiliale du fond de parcelle), l'objectif étant, après division, de permettre l'accès à la maison en intérieur d'ilot sous forme d'une servitude de passage;
  - la démolition de la maison du "Puy Fleuri" et le maintien de la maison en fond de parcelle;

- au front de bâtisse, la reconstruction d'un immeuble au programme de 17 appartements, avec deux niveaux de parkings en sous-sol pour 30 emplacements destinés aux véhicules automobiles et 26 emplacements pour vélos;
- une diversité quant aux types d'appartements au sein de cet immeuble, comme suit :
  - 1 studio;
  - 3 appartements à 1 chambre;
  - 6 appartements à 2 chambres;
  - 8 appartements à 3 chambres;
- une implantation de cet immeuble en alignement du front bâti existant des grands immeubles de l'avenue, avec dérogation en façade arrière du côté gauche de l'immeuble, soit le point du projet le plus proche du charme remarquable de cet intérieur d'îlot;
- la création de sous-sol sur deux niveaux et sur les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la future parcelle attribuée à l'immeuble, dans lesquels se situent :
  - les locaux communs, les caves et un grand local pour le rangement des vélos et des poussettes;
  - les 30 emplacements de parcage, dont 4 pour personnes à mobilité réduite;
- l'implantation de l'entrée carrossable menant aux niveaux des sous-sols le long de la mitoyenneté droite de la parcelle, cet accès étant couplé avec l'accès carrossable de la maison en intérieur d'îlot, ce qui génère une ouverture de vue vers l'intérieur de l'îlot que le projet prévoit sur deux niveaux;
- un caractère architectural contemporain structuré, aux larges bandeaux horizontaux en partie gauche de l'immeuble et en grandes verticales sur le côté droit de l'immeuble;
- l'aménagement paysager de la parcelle, avec abaissement du niveau naturel du terrain en façade arrière et notamment sous la couronne du charme remarquable, destiné à être conservé;

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

Vu les nombreuses réclamations introduites et leur pertinence à l'appui du maintien de la villa existante;

Vu la cohérence des avis urbanistiques émis au fur et à mesure des instructions des demandes de permis d'urbanisme sur le principe de la démolition de la maison;

- La destruction de la maison existante porte atteinte à la ZICHEE qui couvre le bien, pour les raisons suivantes :
  - elle détruirait le dernier vestige de ce type de propriété dont le n°228 est exemplaire par la cohérence de ses volumes perçus depuis l'avenue;
  - de l'autre côté de l'avenue se trouve un ensemble de 3 maisons à caractère patrimonial, dont certaines ont fait l'objet de transformations avec extensions, insérées dans un front bâti de grands immeubles;
  - elle supprimerait cette respiration, comparable à celle située au n°51 de la même avenue, dans le front de cette avenue emblématique dans l'historique de l'urbanisation de la ville;
  - elle nécessite l'abattage d'arbres remarquables;
  - elle présente l'option contraire aux différents avis rendus par les différentes instances (Commune, Région, Monuments et sites, IBGE et SDRB précédemment sur ce site);
- La construction de cet immeuble avec ses deux niveaux de parking s'inscrit en dérogeant dans le tissu existant des grands immeubles de cette avenue et porterait atteinte :
  - à la maison conservée en intérieur d'îlot en termes d'ensoleillement;
  - au quartier, par l'ampleur des travaux et déblais liés au projet (502 camions pour la démolition et les déblais déclarés dans le rapport d'incidences);
- La simulation d'ensoleillement présentée dans le dossier ne donne pas l'impact du projet sur la maison située en fond de parcelle en intérieur d'îlot, alors que celle-ci pourrait se trouver dans l'ombre portée par le projet pendant les mois d'hiver, ce qu'il y a lieu de vérifier et, au besoin, de diminuer la volumétrie;
- Le parti architectural du projet se caractérise par une juxtaposition de travées d'expressions architecturales différentes, dans une composition :
  - de larges bandeaux horizontaux de pierre naturelle de ton gris clair sur la majeure partie de la façade, du côté gauche;
  - de grandes bandes verticales de pierre naturelle de ton gris clair sur le côté droit de l'immeuble;
  - du niveau en recul, largement vitré et libérant une emprise non bâtie du côté droit;

Considérant que le dernier niveau, dont les façades sont en recul du plan du nu des façades côté avenue, ne présente pas de recul en façade arrière au niveau de l'auvent qui couvre le terrasse, ce qui présente un impact volumétrique intervenant notamment dans la perte d'ensoleillement de la maison en intérieur d'îlot;

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

- en matière de programme :
  - Le maintien de la maison existante, dans ses parties visibles depuis l'avenue, se justifie par la cohérence de cette propriété ancienne, qui a bénéficié d'une affectation de bureau, et s'inscrit dans la cohérence et la continuité des avis déjà donnés sur les différentes demandes de démolition de la villa;
  - Le site est d'autant plus exemplaire qu'il comprend deux immeubles en cohérence avec le site sur lequel ils s'implantent, cette situation étant devenue rare, voire exceptionnelle dans de telles avenues;
  - Le nouvel immeuble présente une gamme de logements différenciés;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le parti architectural et la volumétrie s'inscrivent dans les volumes existants, mais présente encore des dérogations;
  - le projet s'inscrit endéans le profil de l'immeuble voisin sis au n°226;
  - Le parti du projet conserve l'accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot tel qu'il existe, alors qu'il porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et que le projet propose un grand parking souterrain;
- en matière de patrimoine :
  - Le projet supprime la villa à front d'avenue et en conséquence la cohérence historique de ce site remarquable;
  - Les demandeurs ne répondent pas aux avis émis lors des dossiers précédents et ne tiennent pas compte de leur cohérence et continuité, ce qui ne peut s'envisager;
  - En date du 01/06/2017, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de solliciter le classement partiel de la villa à front d'avenue;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - En créant son sous-sol du côté droit de la parcelle, le projet maintient une zone de pleine terre qui correspond au développement de la couronne des grands arbres situés à proximité directe de la mitoyenneté de gauche;
  - Le projet nécessitera cependant des fouilles sous la couronne du charme remarquable, ce qui ne peut s'envisager;
  - Le maintien du magnolia en zone de recul en assure le caractère vert;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit de nombreux parkings en sous-sol et maintient cependant l'accès carrossable pour la maison de fond de parcelle, ce qui porte atteinte à l'intérieur de l'îlot notamment en termes de tranquillité et d'aménagement paysager;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - Le projet ne propose pas de noues d'infiltration pour répondre aux objectifs du plan "eau" de la Commune;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En ce qui concerne l'ensoleillement en intérieur d'îlot, un tel projet devrait assurer davantage l'ensoleillement de la maison située en intérieur d'îlot et présenter en conséquence un moindre gabarit;
  - En ce qui concerne le chantier :
    - Le rapport d'incidences note que, sans toute la problématique de l'amenée des matériaux durant la construction, les déblais nécessaires pour les deux niveaux de sous-sol et la démolition de la maison vont nécessiter plus de 502 camions, ce qui va générer de fortes nuisances tant pour la tranquillité du quartier, la mobilité autour du site que pour les voiries elles-mêmes;
    - Le fait de conserver l'arbre remarquable en intérieur d'îlot et le magnolia en zone de recul ne permet pas de zone de stockage suffisante pour un chantier de cet envergure et l'occupation de la voirie publique s'avèrera vraisemblablement indispensable, en créant des nuisances de longue durée pour cette zone;

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

- En ce qui concerne la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
  - Le gabarit de l'immeuble projeté, situé au Sud de la parcelle, va porter atteinte à l'ensoleillement des plantations existantes, à l'intérieur de l'ilot et à la maison (ancienne conciergerie) qui y est implantée et qui a fait l'objet d'un permis de rénovation récente, ce qui ne peut s'envisager;
  - Le projet propose un nombre important d'emplacements de parking en fonction du nombre de logements proposé et nécessite, malgré les deux niveaux de sous-sol, une emprise au sol et un volume de déblai pourtant atteinte à cet intérieur d'ilot de grande qualité;
  - Le projet maintient, de plus, une entrée carrossable vers la maison située en intérieur d'ilot, ce qui est contradictoire avec l'option de créer un grand parking souterrain et justifierait une amélioration en intérieur d'ilot à l'occasion d'un projet de cette importance;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet :
  - Supprime une dent creuse dans cet alignement de grands immeubles et propose le maintien d'une ouverture visuelle de  $\pm 8$  mètres de largeur sur les deux premiers niveaux, mais propose un gabarit hors d'échelle par rapport à la maison située en intérieur d'ilot;
  - Propose une architecture de façade sobre et rigide, puisant dans les lignes de composition verticales et horizontales, ce qui ne reflète pas les espaces intérieurs de logement;
- En ce qui concerne l'application de l'article 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) et l'application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) :
  - Le rapport a fait l'objet d'une décision de la cellule "Incidences" de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain quant à son caractère complet;
  - Le projet prévoit cependant presque deux places de parkings par logements, ce qui engendre, vu l'important programme de la demande, la nécessité d'une grande profondeur de bâtisse en intérieur d'ilot et deux niveaux de sous-sols, ce qui génère des nuisances à la hauteur des démolitions et des déblais;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Elle porte sur le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage :
    - sur une profondeur de 4,90 mètres en sus de celle de l'immeuble mitoyen de gauche, là où existe un mur mitoyen contre lequel vient s'accoler le projet;
    - et se situe à 7,90 mètres de l'axe mitoyen de droite;
  - Elle nécessitera des excavations sous la couronne du Charme;
- En ce qui concerne la dérogation (non sollicitée et non soumise à enquête publique) à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction) :
  - Elle porte sur le portique qui protège la terrasse du 6<sup>ème</sup> étage du côté droit de l'immeuble n°232, par rapport à la terrasse de son penthouse;

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

**En matière de ZICHEE :**

- Le projet est contraire à l'objectif de la ZICHEE qui couvre le bien, établie par le PRAS pour conserver les belles demeures de cette avenue emblématique de l'historique de la ville;
- Le site remarquable de cette propriété qui comprend à la fois un immeuble principal et une résidence accessoire (conciergerie) est l'un des seuls maintenus à ce jour dans cette configuration et dont l'environnement paysager est aussi bien conservé;
- La maison existante doit rester prépondérante en visibilité depuis l'axe structurant en ZICHEE, tout en conservant l'intérêt de cette séquence paysagère de l'avenue proche du Bois de la Cambre;
- L'ouverture des vues vers l'intérieur de l'ilot et les arbres remarquables assurent une respiration dans le front bâti continu des grands immeubles de cette rive d'ilot;
- Les travaux envisagés sont au détriment de cette situation;

**En matière de patrimoine :**

- L'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir (13/08/1923) est antérieure au 1er janvier 1932, constitue un élément fort de cette ancienne avenue, bénéficiant d'une

surimpression de zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au plan régional d'affectation du sol;

- En effet :
  - L'immeuble présente un caractère patrimonial, parmi les derniers témoins des maisons de maître de cette avenue;
  - Cette parcelle est un des derniers témoins des sites de l'avenue aménagés dans cette typologie;
  - Des frondaisons remarquables ont pu se développer en intérieur d'ilot, assurent la cohérence de cette situation et assurent l'intimité entre parcelles au niveau des jardins;
  - Le site est, à ce titre, à protéger;
  - Les immeubles situés sur la parcelle sont en excellent état et ont fait l'objet de permis récents pour en favoriser le maintien et la pérennité :
    - permis d'urbanisme n°16-21826-2000 pour le changement d'affectation de la villa en bureaux avec création de parkings attenant;
    - permis d'urbanisme n°16-39928-2011 pour la rénovation de la maison unifamiliale en intérieur d'ilot;
  - Le déplacement de l'arbre remarquable semble peu réalisable;

En matière de procédure :

- L'avis sur les demandes précédentes est cohérent et précis en termes de programme potentiel de cette parcelle : il s'indique de conserver la villa en impératif principal et que seul un agrandissement de celle-ci peut s'envisager, en équilibre et respect du volume existant;

Considérant en conséquence de tous les observations faites en cours de procédure et pendant l'enquête, que la demande et son programme tels qu'introduits ne peuvent répondre au bon aménagement des lieux;

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

**Avis DEFAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme.

BDU - DU s'abstient.