

Séance du 13 octobre 2021 / Zitting van 13 oktober 2021  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.568-2021  
Situation : Avenue de Messidor 213  
Demandeur : ACP - Résidence Chenonceau  
(Exploitation d'immeubles de logements (régularisation))
- 2) 197/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.892-2021  
Situation : Rue du Repos 111  
Demandeur : Monsieur et Madame Emeric Houache et Kira De Maere  
(Transformer et étendre une maison uni-familiale avec modification du volume en toiture)
- 3) 194/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.850-2021  
Situation : Chaussée de Saint-Job 793  
Demandeur : Madame Elizabeth Shaw  
(Mettre en conformité l'agrandissement d'une maison uni-familiale, rénover l'ensemble des niveaux et créer deux lucarnes en toiture)
- 4) 193/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.866-2021  
Situation : Place Léon Vanderkindere 5  
Demandeur : Monsieur Afsar Harutyum  
(Mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de commerce et de logements, mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale, réaménager les logements du premier étage afin de former une unité d'habitation, et création d'une lucarne en façade avant)
- 5) 198/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.998-2019 (art.126/1)  
Situation : Avenue Coghen 152 - Avenue de Floréal 90  
Demandeur : STOS INVEST SPRL - Monsieur Oscar Cano Arias  
(Diviser une maison de maître en deux logements, créer une terrasse au 1<sup>er</sup> étage avec une rehausse de la mitoyenneté et mettre en conformité une situation de fait au rez-de-chaussée)
- 6) 192/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.871-2021  
Situation : Avenue Bel-Air 90  
Demandeur : Monsieur et Madame Amazou Hamza et Benaisa Nawel  
(Transformer une maison uni-familiale en immeuble composé de 2 appartements, et mettre en conformité des actes et travaux de transformations intérieures et également réalisés en façade arrière)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.778-2021  
Situation : Avenue Buysdelle 12  
Demandeur : Mesdames Aline Pohl et Sophie Van den Broeck  
(Modifier le PU octroyé n°16-44173-2015 en application de l'article 102/1 du CoBAT, en modifiant l'entrée piétonne avenue Buysdelle, isolant les façades et les toitures et en apportant des modifications intérieures)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)  
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT)
- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.036-2021  
Situation : Avenue Henri Pirenne 13  
Demandeur : Monsieur Jean-Charles Van Zuylen  
(Construire une extension à une habitation particulière ainsi qu'une serre et construire des murs de clôture)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

---

Avis reporté de la CC du 22/09/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 9) 155/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.535-2020  
Situation : Avenue Kamerdelle 70A  
Demandeur : Madame Béatrice Allegre et Monsieur Christophe Allegre  
(Diviser une maison uni-familiale et construire une annexe sur deux niveaux)
- 
- 10) 188/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.914-2021  
Situation : Avenue de l’Hélianthe 42  
Demandeur : Madame Assma Ballout  
(Modifier la zone de recul)
- 11) 189/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.910-2021  
Situation : Avenue Paul Stroobant 119-121  
Demandeur : Madame Valentine Mauchard-Dumont  
(Rénover un immeuble à appartements, rajouter deux logements et créer des terrasses)
- 12) 190/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.927-2021  
Situation : Rue Beeckman 106A bte 3  
Demandeur : OHM SOLUTIONS SPRL - Monsieur Martin De Ligne  
(Adjoindre un box de garage à un commerce existant, remplacer la vitrine du commerce (châssis et porte), remplacer l’auvent (préexistant) en y intégrant le nom et installer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade)
- 13) 196/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.864-2021  
Situation : Avenue Albert Lancaster 70  
Demandeur : Monsieur Vaes Dominique et Madame Moreau Marie-Laure  
(Construire une piscine 9m x 3.50m)
- 14) 191/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.949-2021  
Situation : Rue Colonel Chaltin 93  
Demandeur : Madame Ingrid Le Clef-Godar  
(Transformer le rez-de-chaussée et le sous-sol en contact avec le jardin afin d’y inscrire un appartement supplémentaire)
- 15) 187/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.896-2021  
Situation : Rue du Bourdon 45  
Demandeur : Monsieur Corantin Parmentier  
(Extension de la maison uni-familiale (latéralement + façade arrière)
- 16) 195/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.963-2021  
Situation : Avenue des Sept Bonniers 21  
Demandeur : Monsieur et Madame Jacques et Déborah Sebban et Haddad  
(Transformer une maison en un centre médical pluridisciplinaire (au RDC et au sous-sol) et en deux logements (aux étages supérieurs))
- 17) 185/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.837-2021 (art.177)  
Situation : Avenue d’Homborchveld - Rue Jean Ballegeer - Kriekenput  
- Avenue Joseph Divoort  
Demandeur : Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) - Mme Beatrijs Comer et M. Raphaël Jehotte  
(Démolir un petit immeuble de logements inoccupable et des boxes de garages existants inutilisés, construire 90 logements sociaux et moyens, réaménager le paysage compris entre les différents immeubles et maisons, réaménager le rond-point Charles Solau en une place publique pour le quartier, relier les petits sentiers piétonniers au sentier central dans la forêt et peindre la cabine haute tension en couleur vert foncé en y ajoutant une toiture verte)

- 18) 186/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.977-2021 (art.177)  
Situation : Chaussée de La Hulpe 53a  
Demandeur : DROHME EXPLOITATION S.A. - Monsieur Michel Culot  
(Réaménager et modifier le parcours du Brussels Drohme Golf Club ; modifier un trou, déplacer 2 trous, implanter de nouveaux filets de protection des usagers, agrandir des zones humides et planter des arbres à hautes tiges)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 13/10/2021**  
**Objet n° 01**  
**PE n°10568-2021**

<b>Objet</b>	<b>Demande de permis d'environnement classe 1B</b>
<b>Dossier n°</b>	<b>PE-10568-2021</b>
<b>Situation</b>	<b>Avenue de Messidor 213-215-217</b>
<b>Demandeur</b>	<b>ACP avenue de Messidor 213-215-217, ACP Résidence chaumont, ACP Résidence Cheverny, ACP Résidence Chenonceau, ACP Résidence Chambord</b>
<b>Objet</b>	<b>Exploitation des chaudières et d'un parking</b>
<b>P.R.A.S.</b>	<b>zones de parcs, zones d'habitation</b>
<b>Enquête publique</b>	<b>Du 25/08/2021 au 23/09/2021 inclus</b>
<b>Motifs</b>	<b>permis d'environnement sans certificat préalable</b>

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 1 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale
- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'une régularisation d'immeuble de logements dont le permis d'environnement de base n°243834 est arrivé à échéance le 23/05/2020 et que les rubriques demandées sont les 40-A pour l'exploitation de chaudières au gaz et 68-B pour l'exploitation d'un parking couvert;
- Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 23/09/2021 ;
- Considérant que lors de la visite du site en date du 03/07/2020 il y a avait des dépôts de matériaux potentiellement combustibles présents dans le parking y compris dans certains boxes privatifs qui étaient ouverts, ceux-ci doivent être évacués dans les plus brefs délais pour des questions de sécurité et prévention de l'incendie ;
- Considérant que les dispositifs d'attache des locaux vélos sont actuellement de type pince-roues, et que lors d'un futur aménagement il faudra prévoir des dispositifs qui permettent l'attache du cadre du vélo ;
- Considérant qu'une demande d'avis auprès du SIAMU pour la rubrique 68-B (parking couvert) a été effectuée le 16/06/2021 mais que l'avis du SIAMU n'a pas encore été réceptionné par Bruxelles Environnement ;
- Considérant que la réception de l'avis du SIAMU est un élément indispensable et que la délivrance du permis d'environnement sera conditionnée à l'avis de ce dernier ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- d'évacuer les matériaux potentiellement combustibles du parking couvert ;
- lors d'un futur aménagement, prévoir des dispositifs qui permettent l'attache du cadre du vélo.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 02**

**Dossier 16-45892-2021 - Enquête n°197/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame Emeric Houache et Kira De Maere**

**Situation : Rue du Repos 111**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale avec modification du volume en toiture**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45892-2021 introduite, en date du 30/04/2021, par Monsieur et Madame Emeric Houache et Kira De Maere ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale avec modification du volume en toiture sur le bien sis rue du Repos, 111 ;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du site classé du Dieweg – Arrêté de classement du 16/01/1997 ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 – hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/04/2021 : dépôt de la demande;

27/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/06/2021: réception des compléments;

14/06/2021 +1j (29/07/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis à la CRMS ;

06/09/2021 au 20/09/2021 nclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 25/08/2021 – pas de remarques ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- la maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue du Repos, dans le tronçon compris entre le Dieweg au Nord et la chaussée de Saint – Job au Sud. Le bien est situé face à la rive Ouest du Site classé du cimetière du Dieweg ;

- A gauche, la maison est implantée en mitoyenneté avec une habitation de faible largeur mais de profondeur comparable pour son volume principal, prolongée d'un volume annexe, plus ancienne et présentant un pignon en façade principale,
- A droite se trouve une construction également mitoyenne, de même époque (années 1980) et d'un gabarit plus important ;
- Dans ce contexte, l'immeuble sur lequel porte la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture à 3 versants se raccordant à la maison voisine de gauche par un « bac à neige » situé au droit de la mitoyenneté ;
- le jardin paysager se développe à l'Ouest ;
- les espaces de vie sont localisés au 1er étage (niveau plein), ce qui réduit la véritable habitabilité de cette maison à l'usage de cet étage et à celui du volume sous toiture ;
- celui-ci bénéficie cependant d'une hauteur verticale avec fenêtres qui sont prolongées, au-delà de la corniche, de fenêtres dans le plan du versant de toiture, tant en façade principale qu'en façade arrière ;
- il en découle que les combles comportent un troisième étage de superficie substantielle, notamment en raison de l'inclinaison des versants de la toiture ;

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

- Créer un espace au troisième étage (combles actuels) pour pouvoir y aménager de nouvelles chambres afin que la maison corresponde à la situation actuelle de la famille (un couple et 4 enfants);
- Créer une nouvelle circulation verticale d'accès au troisième étage (actuellement l'escalier est une échelle de meunier);
- Renforcer le rapport au jardin avec l'agrandissement des baies y donnant accès tout en rénovant la terrasse actuelle. La modification de cette baie permet également d'assurer une belle qualité d'éclairage en travée centrale du premier étage;
- Améliorer les qualités d'éclairage et de vue des espaces au second étage impactés par la géométrie de la toiture et la position de la corniche qui en résulte;
- Améliorer la qualité des équipements actuels de la maison (électricité, égouttage,..);
- Améliorer les qualités d'isolation de l'habitation. Notamment au niveau de la toiture non isolée;
- Résoudre des problèmes d'étanchéité relevés aux jonctions façade-toiture actuelles;
- Conserver les qualités intrinsèques de la maison : son expression en façade ainsi que le caractère des demi-niveaux intérieurs;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en exploitant de manière plus judicieuse les espaces supérieurs ;
- Le projet améliore les relations depuis les espaces de vie vers le jardin ;
- Le projet permet un raccord plus harmonieux entre le projet et la maison voisine de gauche qui présente une typologie plus ancienne ;
- Le projet améliore considérablement la composition de la façade principale et notamment en ce qui concerne l'équilibre des pleins et des vides ;
- Le projet tend à améliorer les qualités paysagères de la zone de recul ;

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

- en matière de programme :
- la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont renforcées ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet propose la transformation de la toiture de la maison en optant pour une typologie davantage ouverte vers l'extérieurs (création de façades) ;
- le revêtement métallique de ton gris anthracite prévu pour la rehausse exprime ce niveau de toiture de manière intégrée et durable ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- les qualités paysagères du jardin sont conservées;
- la zone de recul sera davantage verdurisée au moyen de la pose de dalles engazonnées, mais il y a lieu de renforcer ces aménagements paysagers en prévoyant des zones de pleine terre plantées ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison dispose d'un garage privatif pour 2 voitures ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- les infrastructures existantes sont conservées et le projet d'extension n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
- La disposition singulière de la mitoyenneté de gauche (le pignon de cette maison mitoyenne est à front de la rue, et le versant nord de la toiture descend donc vers cette mitoyenneté) au n° 113 de la rue du Repos, a pour conséquence que l'extension le dépasse de 400 cm. Notons que l'extension ne dépasse que de 180cm le niveau du faîtage voisin bas ;
- L'extension dépasse, côté jardin, l'alignement du mitoyen le plus haut au n° 109 de la rue du Repos ;
- Dispositions prises à cet égard du côté de la rue du Repos :
  - La rehausse de la façade s'inscrit dans les gabarits autorisés par le RRU et permet la mise en place de nouvelles baies pour valoriser l'espace des chambres au second étage qui ne sont plus impactés par la position de la corniche ;
  - Le retrait permet d'aligner l'acrotère de l'extension au gabarit du mitoyen le plus haut et de ne pas créer de rupture entre les deux bâtiments ;
- Dispositions prises à cet égard du côté jardin :
  - La rehausse de la façade s'inscrit dans les gabarits autorisés par le RRU et permet la mise en place de nouvelles baies pour valoriser l'espace des chambres au second étage ;
  - Le retrait ainsi que la façade arrière en oblique permettent de créer un espace intérieur généreux tout en s'alignant en plan à la façade du bâtiment voisin haut. -Le retrait et l'alignement à la façade voisine maintiennent cependant un dépassement du gabarit mitoyen haut côté jardin. Ce dépassement n'impacte pas les vues du voisin ;

**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 relatif à l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- La CRMS n'a émis aucune objection quant au projet ;
- Le projet améliore les perspectives visuelles de cette partie de la rue du Repos, ce qui impacte favorablement la transition avec le site classé ;

**Considérant que l'exécution du permis d'urbanisme doit être soumise aux conditions suivantes :**

- Renforcer les qualités paysagères de la zone de recul en renonçant à la pose des dalles engazonnées au profit d'une zone de pleine terre plantée ;

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

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 13/10/2021

objet n° 03

**Dossier 16-45850-2021 - Enquête n° 194/21**

**Demandeur : Madame Elizabeth Shaw**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 793**

**Objet : mettre en conformité l'agrandissement d'une maison unifamiliale, rénover l'ensemble des niveaux et créer deux lucarnes en toiture**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45850-2021 introduite, en date du 06/04/2021, par Madame Elizabeth Shaw ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'agrandissement d'une maison unifamiliale, rénover l'ensemble des niveaux et créer deux lucarnes en toiture sur le bien sis chaussée de Saint-Job 793;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - QUARTIER ST.-JOB-CARLOO (A.R. 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la demande se situe en zone de protection du monument classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18/07/1996, dénommé « l'Abreuvoir » et sis chaussée de Saint-Job, 684 ;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°III.2.1 – Zones de cours et jardins qui prescrit "Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m<sup>2</sup>, que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol", en ce qu'en situation de fait il existe une cabane de jardin en fond de parcelle d'une surface de 11m<sup>2</sup>;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.3 - aspect des façades qui prescrit "La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur", en ce que la lucarne en façade avant propose un registre horizontal de fenêtres;
  - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 – aspect des toitures qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade ; elles auront maximum 1,60 mètre de large", en ce que les deux lucarnes dépassent cette dimension maximale;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 – matériaux des toitures qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge", en ce que les deux lucarnes sont couvertes de métal de ton gris anthracite ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

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

06/04/2021 : dépôt de la demande;

17/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS ;

06/09/2021 au 20/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 29/07/2021 et qui n'a émis aucune remarque particulières ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en fonctions principales de logement et de commerce, avec quelques équipements;
- Le tronçon de la chaussée de Saint-Job, dans lequel se situe le bien concerné par la demande, se situe derrière la place Saint-Job et contient le monument classé dénommé « l'Abreuvoir »;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement avec un gabarit R + 1 + Toiture à deux versants ;
- Le rez-de-chaussée comporte, en situation existante de droit, le garage et divers locaux techniques, le premier étage abritant les espaces de séjour, et deux chambres se situent dans les combles ;
- En situation existante de fait, le balcon arrière a été fermé, augmentant de ce fait, légèrement le volume global ;
- Les menuiseries extérieures ont été maintenues en bois et ont été peintes en vert « sapin » ;
- Le bien mitoyen de droite comporte un volume de garage au profit du n°31 de la Place Saint-Job et s'étend fortement en profondeur, uniquement au rez-de-chaussée ;
- Le bien mitoyen de gauche, n°795, comporte une façade pignon et est occupé par deux garages et un espace sous-combles ;
- Le jardin est végétalisé et comporte une terrasse imperméable ainsi qu'une cabane de jardin adossée au mur de fond de parcelle ;

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

- La construction de deux lucarnes avec joues en métal de ton gris anthracite ;
- Le réaménagement spatial des différents niveaux avec modifications structurelles ;
- La modification des baies en façades avant et arrière, avec pose de menuiseries extérieures identiques à la situation existante ;
- Le renouvellement du recouvrement de toiture à l'identique ;
- L'isolation de la façade arrière ;
- La remise en pleine terre du jardin ;
- La création d'une nouvelle terrasse en bois ajourée ;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de la fermeture des balcons en façade arrière, et d'autre part la rénovation complète d'une maison unifamiliale afin d'en agrandir le programme et remettre les espaces aux normes actuelles ;

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

- Les actes et travaux envisagés sont de nature à restaurer une habitation vétuste et d'en améliorer les qualités d'éclairage naturel et de performances énergétiques ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve un programme de maison unifamiliale, qu'il rend plus confortable en réaménageant le rez-de-chaussée au profit des espaces de jour ;
  - les modifications permettent l'ouverture maximale des espaces de vie sur les espaces extérieurs ;
  - au niveau de l'étage, il est proposé deux chambres d'une superficie de plus de 12m<sup>2</sup> et une salle-de-bain
  - au niveau des combles, le projet propose un espace parental, avec une chambre supplémentaire, et ce avec une hauteur sous-plafond de plus de 2,30m grâce à la construction des deux lucarnes ;

- les modifications intérieures structurelles permettent l'agrandissement des espaces et ainsi d'en améliorer leur habitabilité ;
- la suppression du garage induit des modifications en façade avant, avec une proposition de baies qui ne sont pas toutes conformes au PPAS ;
- En effet, l'article IV.4.1.3 des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol stipulent que « *La composition architecturale des façades avant des constructions (nouvelles ou rénovées) en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur* », critère auquel ne répond pas la baie du séjour projetée au rez-de-chaussée (1,59 mètre de largeur pour 1,45 mètre de hauteur). Il s'agit cependant d'une baie de cuisine, nécessitant une allège compatible avec le niveau du plan de travail, et le projet révèle que le linteau de la porte actuelle du garage est maintenu ;
- l'allège de la baie (côté gauche) en façade avant, au premier étage est remontée au profit de l'escalier, gravant de ce fait, la proportionnalité de cette façade. Il y a lieu de maintenir la baie telle qu'existante ;
- la baie de droite, quant à elle, est légèrement rétrécie tout en maintenant un niveau d'éclairage confortable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la fermeture des balcons n'induit aucune dérogation, considérant qu'il s'agissait initialement de balcons intégrés dans le volume ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est restitué en pleine terre et la nouvelle terrasse en bois ajourée permet de garantir la perméabilité de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la prescription particulière pour la zone 2.6 du PPAS indique qu'un emplacement de parking par logement doit être prévu, si possible, à l'arrière des parcelles accessibles via la prolongation de la chaussée de Saint-Job ;
  - il s'agit d'une habitation déjà distincte du n°30 de la Place Saint-Job et située dans cette prolongation de la chaussée de Saint-Job ;
  - la suppression du garage se fait au profit de l'amélioration du logement, tel que prévu par le PPAS ;
  - il est également à noter que le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose pas d'emplacement de parcage pour les maisons unifamiliales ;
  - d'autant plus la présence d'un parking accessible au bout de cette prolongation de la chaussée de Saint-Job ;
  - de ces faits, la suppression du garage peut être envisagée ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - la demande prévoit la pose de panneaux solaires sur la toiture des lucarnes pour le réchauffage de l'eau sanitaire et de l'eau du réseau de chauffage. Le nombre et la taille sera établi suivant le calcul du fabricant ;
  - ces panneaux peuvent être autorisés pour autant qu'ils restent non visibles depuis l'espace public, puisque ceux-ci ne sont pas intégrés dans le plan de la toiture ;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - Article III.2.1 – zones de cours et jardins :
    - D'une surface totale de 11m<sup>2</sup>, l'abri de jardin est situé en fond de parcelle avec une hauteur d'1,90m, largement inférieure au maximum de 2,25m imposé par le PPAS ;
    - Il s'agit d'une construction en bois servant uniquement au rangement et **est** de ce fait compatible avec la zone de cours et jardin ;
    - Considérant par ailleurs cette hauteur limitée et ne dépassant pas la hauteur des murs de clôture de la parcelle, et de ce fait l'absence totale d'impact sur les parcelles voisines et mitoyennes, la dérogation est acceptable et la cabane peut être maintenue ;
  - Article IV.4.1.3 – aspect des façades :
    - En situation existante de droit, la baie du 1<sup>er</sup> étage comporte une proportionnalité plus large que haute, et ce en façade avant ;

- L'utilisation d'un registre plus large que haut au niveau des lucarnes, peut être envisagé, considérant d'une part le langage de toiture qui comporte sa propre proportionnalité et d'autre par la division en quatre parts, restituant une impression de verticalité ;
- Article IV.4.1.6 – aspect toiture :
  - Au regard des normes actuelles en matière de performances énergétiques, se limiter à une largeur maximale d'1,60m n'est pas réaliste, les impositions en matière de PEB étant bien postérieures à l'approbation du PPAS ;
  - Considérant que la largeur totale des lucarnes et leurs hauteurs se maintiennent dans les prescrits de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, la dérogation est acceptable pour autant qu'un retrait d'au moins 60cm de la lucarne soit opéré en façade avant, afin d'en limiter l'impact sur l'espace public, et ce au sein d'un périmètre d'un bien classé;
  - La lucarne concernée est située au niveau de la salle-de-bain et la réduction proposée maintient le programme nécessaire au niveau des combles, pour un véritable espace parental ;
- Article IV.4.2.2 – matériaux des toitures :
  - Afin d'intégrer visuellement les lucarnes, le matériau choisi doit permettre une harmonie dans le contexte bâti environnant ainsi que par rapport à la toiture existante ;
  - Cependant, en maintenant la lucarne en retrait par rapport au plan de la façade, celle-ci est peu visible depuis l'espace public étroit et de ce fait, le matériau peut être envisagé ;

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

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - les modifications en façade avant ne sont pas susceptibles de porter atteinte aux vues vers ou depuis le bien classé de « l'Abreuvoir » ;
  - cependant, afin de maintenir la proportionnalité originelle, il y a lieu de maintenir la baie de gauche au 1<sup>er</sup> étage, telle qu'existante sans en réduire ses dimensions et également revoir l'intégration de la nouvelle baie au sein de l'ancienne porte de garage ;
  - en ce qui concerne la lucarne en façade avant, afin de diminuer son impact sur la skyline globale de ce tronçon étroit de la chaussée, il y a lieu de la prévoir en retrait d'au moins 60cm et ce sans grever l'aménagement de l'espace parental au sein des combles ;

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

- reculer le plan de façade de la lucarne en façade avant d'au moins 60 cm ;
- maintenir la baie au 1<sup>er</sup> étage de gauche telle qu'existante ;
- revoir la composition et l'intégration de la nouvelle baie au sein de l'ancienne porte de garage, en prévoyant par exemple, le ragréage en retrait d'environ 3cm ;
- n'envisager la pose des panneaux solaires sur les lucarnes que s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public puisqu'ils ne sont pas intégrés dans le plan de la 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'il ne s'agit que de positionnement de lucarne et de composition de façade ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact visuel de cette lucarne doit être réduit ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n°III.2.1, n°IV.4.1.3 et n°IV.4.1.6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 04**

**Dossier 16-45866-2021 - Enquête n° 193/2021**

**Demandeur : Monsieur Afsar Harutyum**

**Situation : Place Léon Vanderkindere 5**

**Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de commerce et de logements, mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale, réaménager les logements du premier étage afin de former une unité d'habitation, et création d'une lucarne en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45866-2021 introduite, en date du 16/04/2021, par Monsieur Afsar Harutyum ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de commerce et de logements, à mettre en conformité la modification de la vitrine commerciale, à réaménager les logements du premier étage afin de former une unité d'habitation, et à créer une lucarne en façade avant sur le bien sis Place Léon Vanderkindere 5 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/04/2021 : dépôt de la demande;

06/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/06/2021: réception des compléments;

03/06/2021 +1j (19/07/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 23/08/2021 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- l'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est situé le long de la place Léon Vanderkindere, dans un bâti en ordre fermé et dense. Un commerce occupe le rez-de-chaussée et 4 logements occupent les étages ;

- le bien présente de belles caractéristiques patrimoniales en façade avant, hormis la vitrine commerciale qui a été transformée, et les châssis qui ont été remplacés par des menuiseries en PVC ;
- le bien occupe une très grande partie de la parcelle au rez-de-chaussée et au 1er étage, dont le centre est évidé par une petite cour (patio) au 1er étage ;
- le 1er étage comprend 2 appartements dont un est situé à l'arrière, inaccessible des services de sécurité ;
- les étages supérieurs sont composés de 3 pièces en enfilade ;
- la vitrine commerciale est sobre, l'enseigne a été modifiée entre 2013 et 2017, et la porte des espaces communs est en PVC blanc ;
- l'enseigne est plus large que la vitrine et est en partie au-dessus de l'accès des communs ;

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

- mettre en conformité de travaux mineurs apportés à l'immeuble ainsi qu'à la nomenclature de la vitrine commerciale ;
- fusionner les 2 logements du 1<sup>er</sup> étage afin de former un appartement ;
- améliorer les qualités d'habitabilité du logement sous combles en créant une lucarne en façade avant ;
- remplacer les châssis de la façade principale par des menuiseries en bois peintes en blanc ;

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

- le projet propose de dédensifier le nombre de logements au sein de l'immeuble et tente d'en améliorer les qualités d'habitabilité ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve un programme mixte dans cette zone du PRAS et le nombre de logements au sein de l'immeuble s'en voit diminué de 4 à 3 appartements;
  - l'appartement du 1er étage s'étend sur toute la profondeur de la parcelle, et le patio central éclaire les deux chambres ;
  - l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage demeure un appartement de 1 chambre ;
  - un duplex de 1 chambre est aménagé dans les combles ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante au sein du gabarit existant ;
  - la lucarne proposée en façade avant permet de conserver la lisibilité de ce versant de toiture tout en améliorant les qualités d'habitabilité du logement situé sous combles, mais elle est située en hauteur, son niveau de seuil étant situé à une hauteur de 1,5 mètre par rapport à celui du plancher ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est densément bâtie et conserve néanmoins un petit dégagement sous forme de cour ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif mais est bien desservi en offre de transports en commun ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
- en ce qui concerne la vitrine commerciale :
  - la vitrine est sobre, composée de châssis en aluminium,
  - le bas des vitrages est couvert de vinyle publicitaire,
  - l'enseigne dépasse la largeur de la vitrine, ce qui n'est pas conforme au RCU relatif aux enseignes et à la revalorisation des noyaux commerciaux,
  - l'ensemble est dès lors peu qualitatif au regard de la typologie des niveaux supérieurs de la façade et de la localisation en ZICHEE du bien ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
- Le projet tend à dédensifier le nombre de logements au sein de l'immeuble en y aménageant 3 logements de 1 ou 2 chambres;

- Il réserve les espaces les mieux éclairés aux pièces de vie et loge les espaces servants en fond de parcelle, en ce qui concerne le logement du 1<sup>er</sup> étage. Toutefois son organisation demeure alambiquée ;
- Le logement sous combles voit ses qualités d'habitabilité améliorées ;
- Des petits logements répondent à la typologie du quartier, qui est très bien desservi par les transports en commun et dispose d'une bonne offre commerciale ;

**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 l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
- Le projet propose une lucarne discrète et bien intégrée au niveau du versant de toiture avant, permettant de conserver la lisibilité de ce volume ;
- Le projet propose le remplacement des châssis en PVC par des menuiseries en bois peintes en blanc, ce qui est à encourager ;
- Les qualités esthétiques de la vitrine commerciale doivent être améliorées pour tendre au respect de la situation existante de droit du permis d'urbanisme de 1992 ;
- La largeur de l'enseigne doit respecter la largeur de la vitrine sans se superposer à la porte d'entrée des appartements ;

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

- Revoir la composition de la vitrine commerciale et de la porte d'entrée des logements en proposant des menuiseries en bois plus respectueuses des qualités patrimoniales des registres supérieurs de la façade, et en prévoyant un soubassement en matériaux durables (pierre bleue,...) pour l'accès au commerce ;
- Réduire la largeur de l'enseigne au droit de la vitrine commerciale ;

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 que qu'elles portent sur des améliorations de l'esthétique de la façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de la vitrine commerciale sera réduit au profit de l'amélioration des perspectives de la place ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne est trop large;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 05**

**Dossier 16-44998-2019 (article 126/1) - Enquête n° 198/21**

**Demandeur : S.P.R.L. STOS INVEST c/o Monsieur Oscar Cano Arias**

**Situation : Avenue Coghen 152 - Avenue de Floréal 90**

**Objet : diviser une maison de maître en deux logements, créer une terrasse au 1<sup>er</sup> étage avec une rehausse de la mitoyenneté et mettre en conformité une situation de fait au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44998-2019 introduite, en date du 15/11/2019, modifiée (documents indicés B et datés du 17/03/2021) le 02/04/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. STOS INVEST c/o Monsieur Oscar Cano Arias ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison de maître en deux logements, à créer une terrasse au 1<sup>er</sup> étage avec une rehausse de la mitoyenneté et à mettre en conformité une situation de fait au rez-de-chaussée sur le bien sis avenue Coghen, 152 et avenue de Floréal 90 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'aménagement de la terrasse et la rehausse en mitoyenneté induit un dépassement de la profondeur de plus de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *situation de fait accompli au niveau des rehausses ;*
- *nuisance par rapport à l'ensoleillement ;*

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale, et que les modifications prévues en façade avant sont de nature à restaurer le patrimoine, Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis,

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours ;

Suppléments de délais : à calculer en fin de procédure ;

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

15/11/2019 : dépôt de la demande;

27/12/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/01/2020: réception des compléments;

26/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et envoi du dossier au Fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande ;

03/03/2020 : date de réception de la demande d'avis par Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

03/04/2020 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable conditionnel ;

Vu l'avis conforme libellé comme suit :

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

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

*Considérant que la demande vise à diviser une maison de maître en deux logements et mettre en conformité une situation de fait au rez-de-chaussée ;*

*Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale, et que les modifications prévues en façade avant sont de nature à restaurer le patrimoine,*

*Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis :*

**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 continu au parcellaire étroit, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques immeubles de logements ;*
- *Dans ce quartier, l'avenue Coghen est un axe plus large que les autres voiries du quartier, comporte des arbres d'alignement et comprend de nombreuses maisons à caractère patrimonial, notamment en raison de leurs constructions avant 1932, ce qui forme un ensemble cohérent de maisons de cette époque ;*
- *La maison de maître, n°152, sur laquelle porte la demande est bâtie en recul, en mitoyenneté et comporte un gabarit R+2+Toiture à versants ;*
- *Sa façade comporte un fort caractère patrimonial, à l'instar de nombreuses maisons au sein de la rue ;*
- *Les menuiseries en façade avant ont été remplacées par du PVC mais l'ensemble des décors et ferronneries ont été conservés ;*
- *Le permis d'urbanisme n° 16-29176-1983 a octroyé la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, en façade arrière ;*
- *En situation de fait, la toiture de l'annexe a été construite plate, visiblement au moment de sa construction, et est actuellement utilisée en terrasse et ce, sans respect du Code Civil en matière de servitudes de vues ;*
- *Cette maison a déjà été divisée en situation existante de fait avec l'aménagement d'un studio dans les combles ;*
- *Les maisons mitoyennes sont plus basses et moins profondes ;*

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

- *Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles et non structurelles ;*
- *La démolition du WC, en annexe, en façade arrière, au 1<sup>er</sup> étage ;*
- *La création d'un troisième escalier avec trémie entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;*
- *L'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage avec des reculs d'1m par rapport aux mitoyennetés ;*
- *La création d'une terrasse, comprise dans le plan de toiture, au niveau des combles ;*
- *La suppression de la verrière au niveau des combles avec ouverture sur les combles ;*
- *La modification de baies en façade arrière ;*

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

- *Le programme prévoit la division d'une maison de maître en deux logements ;*

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

- *La construction de la véranda, non conforme au permis octroyé, répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;*
- *Bien qu'une division puisse être envisagée, considérant la surface plancher existante de plus de 400m<sup>2</sup>, celle-ci doit se faire sans complexifier la fluidité du plan ni surmultiplier les circulations verticales, et ce au détriment des éléments de décors ;*

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

- en matière de programme :
  - *afin de conserver l'escalier commun vers les caves, le rez-de-chaussée du logement en duplex 1 est divisé en deux parties et dont chacune des parties est accessible via un escalier différent : un*

- 3<sup>e</sup> escalier afin de desservir les locaux situés en façade arrière et la réutilisation de l'escalier principal pour les locaux situés en partie avant ;
- ceci complexifie les circulations à l'intérieur du bâtiment mais la nouvelle circulation verticale est créée dans la partie arrière de la maison qui ne présente pas de décors susceptibles d'être endommagés, ce qui peut donc être envisagé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - hormis la création de la terrasse dans le volume de la toiture, le gabarit reste inchangé ;
  - les deux terrasses proposées ne répondent pas au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
  - en effet, les reculs d'1m par rapport aux mitoyennetés, au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, ne sont pas suffisants et la terrasse au dernier niveau, ne propose aucun recul par rapport à la mitoyenneté de gauche ;
  - ceci ne peut être accepté ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification de la zone de recul ni du jardin ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - 3 garages existent au sein d'un complexe de boxes de garages, accessible via le n°90 avenue Floréal ;
  - Pour le logement 1, deux boxes, l'un pour les vélos et l'autre pour une voiture, sont accessibles via le jardin ;
  - Le 3<sup>e</sup> boxe est dédié au logement deux et l'accès se fait via l'avenue Floréal ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les menuiseries en façade avant en PVC de ton blanc (situation de fait), sont remplacées par de nouvelles menuiseries en bois peint en blanc, tel qu'en situation existante de droit ; ce retour à la situation de droit est remarquable ;
  - Les modifications en façade arrière permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité intérieures et restructurent cette façade de peu d'intérêt ; ces modifications sont donc acceptables ;

Considérant que le projet montre une réelle prise en compte des aspects patrimoniaux du bâtiment, qu'il conserve une grande majorité des décors intérieurs tels que l'escalier principal et sa rambarde, les moulures des plafonds ou les sols du rez-de-chaussée ;

Considérant pourtant que la pièce à rue du rez-de-chaussée doit être conservée dans son intégralité et notamment l'habillage de la cheminée, il convient de ne pas la diviser avec la création malheureuse d'une salle de douche ;

Considérant d'ailleurs qu'il y a une contradiction entre les plans et la note explicative qui parle de bureau alors que les plans mentionnent une chambre avec salle de douche ; il convient de modifier les plans pour faire de cette pièce un bureau et non une chambre avec salle d'eau ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Ne pas créer de salle de douche et conserver tous les décors (et donc l'habillage de la cheminée) dans la pièce à rue du rez-de-chaussée ;
- Respecter le code civil en matière de vue au niveau des deux terrasses (recul d'1m90 ou accord notarié des voisins) ;
- Modifier les plans en conséquence.

05/05/2020 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT ;

29/05/2020 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

03/02/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

03/02/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT ;

05/03/2021 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée ;

29/07/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique ;

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande modifiée ;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 19/08/2021 et joint à la demande ;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat continu au parcellaire étroit, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques immeubles de logements ;
- Dans ce quartier, l'avenue Coghen est un axe plus large que les autres voiries du quartier, comporte des arbres d'alignement et comprend de nombreuses maisons à caractère patrimonial, notamment en raison de leur construction avant 1932, ce qui forme un ensemble cohérent de maisons de cette époque ;
- La maison de maître, n°152, sur laquelle porte la demande est bâtie en recul, en mitoyenneté et comporte un gabarit R+2+Toiture à versants ;
- Sa façade comporte un fort caractère patrimonial, à l'instar de nombreuses maisons au sein de l'avenue Coghen ;
- Les menuiseries en façade avant ont été remplacées par des châssis en PVC mais l'ensemble des décors et ferronneries ont été conservés ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-29176-1983 a octroyé la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, en façade arrière ;
- En situation de fait, la toiture de l'annexe a été construite comme toiture plate, visiblement au moment de sa construction, et est actuellement utilisée en terrasse et ce, sans respect du Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- Cette maison a déjà été divisée en situation existante de fait avec l'aménagement d'un studio dans les combles ;
- Les maisons mitoyennes sont plus basses et moins profondes ;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles et non structurelles ;
- La démolition du WC, en annexe, en façade arrière, au 1<sup>er</sup> étage ;
- La création d'un troisième escalier avec trémie entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage ;
- L'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage avec des reculs d'1m par rapport aux mitoyennetés ;
- La création d'une terrasse, comprise dans le plan de toiture, au niveau des combles ;
- La suppression de la verrière au niveau des combles avec ouverture sur les combles ;
- La modification de baies en façade arrière ;

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

- Le programme prévoit la division d'une maison de maître en deux logements ;

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

- La construction de la véranda, non conforme au permis octroyé, répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 ;
- Bien qu'une division puisse être envisagée, considérant la surface plancher existante de plus de 400m<sup>2</sup>, celle-ci doit se faire sans complexifier la fluidité du plan ni surmultiplier les circulations verticales, et ce au détriment des éléments de décors ;

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

- en matière de programme :
  - afin de conserver l'escalier commun vers les caves, le rez-de-chaussée du logement en duplex 1 est divisé en deux parties et dont chacune des parties est accessible via un escalier différent :
    - un 3<sup>ème</sup> escalier afin de desservir les locaux situés en façade arrière,
    - la réutilisation de l'escalier principal pour les locaux situés en partie avant ;
  - ceci complexifie les circulations à l'intérieur du bâtiment mais la nouvelle circulation verticale est créée dans la partie arrière de la maison qui ne présente pas de décors susceptibles d'être endommagés, ce qui peut donc être envisagé ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - hormis la création de la terrasse dans le volume de la toiture, le gabarit reste inchangé ;
  - les deux terrasses proposées ne répondent pas au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
  - en effet, les reculs d'1m par rapport aux mitoyennetés, au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, ne sont pas suffisants et la terrasse au dernier niveau ne propose aucun recul par rapport à la mitoyenneté de gauche ;
  - ceci ne peut être accepté ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification de la zone de recul ni du jardin ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- 3 garages existent au sein d'un complexe de boxes de garages, accessible via le n°90 avenue Floréal (parcelle cadastrée 198C4 et située au fond de la parcelle sur laquelle porte la demande) ;
- le logement 1 dispose de deux boxes, l'un pour les vélos et l'autre pour une voiture ; ils sont accessibles via le jardin ;
- Le 3<sup>ème</sup> box est dédié au logement 2 et l'unique accès se fait via l'avenue Floréal ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Les menuiseries en façade avant en PVC de ton blanc (situation de fait), sont remplacées par de nouvelles menuiseries en bois peint en blanc, tel qu'en situation existante de droit ; ce retour à la situation de droit est remarquable ;
- Les modifications en façade arrière permettent d'améliorer les conditions d'habitabilité intérieures et restructurent cette façade de peu d'intérêt ; ces modifications sont donc acceptables ;

Considérant que le projet montre une réelle prise en compte des aspects patrimoniaux du bâtiment, qu'il conserve une grande majorité des décors intérieurs tels que l'escalier principal et sa rambarde, les moulures des plafonds ou les sols du rez-de-chaussée ;

Considérant pourtant que la pièce du rez-de-chaussée à front de l'avenue doit être conservée dans son intégralité et notamment l'habillage de la cheminée, il convient de ne pas la diviser avec la création malheureuse d'une salle de douche ;

Considérant d'ailleurs qu'il y a une contradiction entre les plans et la note explicative qui parle de bureau alors que les plans mentionnent une chambre avec salle de douche ; il convient de modifier les plans pour faire de cette pièce un bureau et non une chambre avec salle d'eau ;

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

- ne pas créer de salle de douche et conserver tous les décors (et donc l'habillage de la cheminée) dans la pièce à rue du rez-de-chaussée ;
- respecter le code civil en matière de vue au niveau des deux terrasses (recul d'1,90 m), à défaut de la présentation d'un accord des voisins enregistré sous forme d'un acte notarié) ;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice B du 17/03/2021) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/04/2021 :**

- Le plan du rez-de-chaussée est revu, et la pièce avant est maintenue dans son état initial ;
- La terrasse est maintenue au 1<sup>er</sup> étage et ce avec rehausse de la mitoyenneté d'1,90m sur une profondeur de 2,70m, induisant de ce fait une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'enquête publique ;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement :
  - la surface totale du bâtiment est d'environ 400m<sup>2</sup>, permettant de ce fait une division sans grever l'aménagement d'unités de logements avec des surfaces qualitatives ;
  - les modifications apportées à la demande initiale permettent de répondre aux objections majeures de ne pas complexifier les plans intérieurs et de maintenir les éléments de décors ;
  - de ces faits, la division est acceptable ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - l'aménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage induit une rehausse de la mitoyenneté de droite d'1,90m sur une profondeur de 2,70m avec un dépassement total du bien mitoyen le plus profond de plus de 4m et une rehausse de la mitoyenneté de gauche de 40cm sur une profondeur d'1,40m avec un dépassement total du bien mitoyen le moins profond d'environ 9,30m ;
  - les propriétaires des biens mitoyens ont indiqué leur accord sur les rehausses telles que proposées cependant vu l'impact significatif en terme de perte d'ensoleillement et de perte de vue dégagée, la dérogation ne peut être acceptable et il y a lieu de renoncer à l'aménagement de la terrasse telle que proposée ;
  - considérant qu'en séance, l'architecte et le demandeur ont expliqué que cette rehausse a déjà été effectuée, il y a lieu de remettre la situation de la mitoyenneté en pristin état et reculer la

terrasse d'au moins 1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite, quitte à positionner des bacs plantés sur la partie non accessible pour limiter les vues;

- d'autant plus que la terrasse comporte une surface telle (24,8 m<sup>2</sup>), que la réduction proposée à environ 11m<sup>2</sup> permet de garantir un aménagement optimal;

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

- reculer la terrasse d'au moins 1,90m de la limite mitoyenne de droite ;
- renoncer à la rehausse en mitoyenneté de gauche pour la terrasse et remettre la situation de la mitoyenneté en pristin état ;
- proposer une toiture végétalisée de type extensive sur le solde de la toiture et/ou des bacs plantés;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimension de terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au code civil sans pour autant porter atteinte au voisinage ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les rehausses de mitoyenneté doivent être supprimées ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 06**

**Dossier 16-45871-2021 - Enquête n° 192/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame Amazou Hamza et Benaisa Nawel**

**Situation : Avenue Bel-Air 90**

**Objet : transformer une maison unifamiliale en immeuble composé de 2 appartements, et mettre en conformité des actes et travaux de transformations intérieures et également réalisés en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45871-2021 introduite, en date du 19/04/2021, par Monsieur et Madame Amazou Hamza et Benaisa Nawel ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale en immeuble composé de 2 appartements sur le bien sis avenue Bel-Air, 90 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *fournir plus de précisions sur l'emplacement et dimensions du ponton en verre (qui sera probablement visible de chez les voisins);*
- *demande de régularisation ;*
- *densification du nombre de logements malvenue ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

19/04/2021 : dépôt de la demande;

14/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/05/2021: réception des compléments;

28/05/2021 +1j (12/07/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 20/09/2021 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison sise au n°90, sur laquelle porte la demande, est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de l'avenue Bel-Air et à proximité de l'angle formé avec l'avenue Dodonée. Elle date de l'année 1912, et est bâtie suite à un permis d'urbanisme délivré pour 2 maisons jumelées (n° 90 et 92) ;
- Le bâti environnant est construit en mitoyenneté et présente une belle cohérence en matière de typologie patrimoniale ;
- La maison présente un pignon en attente avec la maison d'angle sise au n° 105 de la rue Dodonée, laquelle est implantée en retrait et présente un gabarit moindre ;
- La maison jumelée mitoyenne présente le même profil que le bien faisant l'objet de la demande (1/2 sous-sol +R surélevé (bel étage, repris rez-de-chaussée aux plans) +1+toiture Mansart) et une annexe sur 2 niveaux en façade arrière ;
- En façade avant la maison a conservé ses caractéristiques patrimoniales au même titre que la maison jumelée ;
- Le jardin, entouré de murs de clôture, est orienté au Sud et le fond de la parcelle jouxte la propriété du bien sis au n° 107 de la rue Dodonée ;

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

- Diviser la maison unifamiliale en 2 unités d'habitation :
  - Unité 1 : Il s'agit d'un duplex s'étalant sur le sous-sol et le bel-étage. Au sous-sol, la hauteur sous plafond et la luminosité permettent d'y intégrer une chambre (côté avenue), une chambre parentale avec dressing (côté jardin) et une salle de bain. Une terrasse fera la continuité de la chambre parentale. Un escalier reliera cette espace de nuit à l'espace de jour situé au bel-étage. Au bel-étage se trouvera le nouveau séjour composé d'une cuisine, salon et salle à manger sur une superficie de 47m<sup>2</sup>. Un ponton en verre reliera cet espace de vie au jardin ;
  - Unité 2 : Il s'agit d'un triplex s'étalant sur le 1er étage, 2ème étage (à hauteur du brisis de la toiture) et sous combles. Au 1er étage se trouvera un séjour de 54m<sup>2</sup> composé de la cuisine, salle à manger et salon. Au 2ème étage se trouveront une grande chambre + salle de bain. Dans les combles se trouvera un complément d'espace de vie d'une hauteur sous faite limitée et d'une superficie de 13 m<sup>2</sup>, pouvant servir de bureau mais également d'espace de rangement ;
  - Un local vélos est à disposition des deux unités au niveau du bel-étage ;
  - Dépourvu de cave, chaque unité possède néanmoins ses espaces de rangement/débaras ;
  - En façade à, front de l'avenue, aucun travail n'est à prévoir mise à part la transformation des châssis actuels en nouveau châssis en bois, de teinte noire ;
- Mettre en conformité les actes et travaux suivants réalisés sans autorisation préalable :
  - Pose d'une terrasse au sous-sol. L'ancienne cour basse, également composée d'une cuve/citerne, a été transformée afin de créer une zone de recul permettant d'apporter plus de lumière à l'espace de vie du sous-sol. Un escalier en béton relie la nouvelle terrasse et le jardin de la maison ;
  - Transformation des espaces intérieurs du sous-sol anciennement composés d'une cuisine, salle à manger, laverie, wc,... ;
  - Mise à niveau des entresols afin d'obtenir un plain-pied à chaque niveau ;
  - Extension du 1<sup>er</sup> étage. L'ancienne terrasse arrière s'est transformée en volume intérieur aligné sur le volume de l'ancienne salle de bain. Extérieurement, on a l'impression que ce volume a toujours existé. L'extension du 1er étage prend désormais toute la largeur de la maison. Similaire au volume du voisin n°92 ;
  - Pose d'un chien-assis dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1977 (cfr. Bruciel) ;
  - Pose de deux velux dans les combles (en façade arrière). Ce poste a été réalisé par les anciens propriétaires autour de l'année 1987 – 1996 (cfr. Bruciel) ;
  - Pose d'un crépi de teinte blanche en façade arrière ;

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

- La maison dispose d'une superficie telle qu'elle pourrait permettre la création de 2 logements ;
- Toutefois l'immeuble est situé dans une zone principalement représentée par des maisons unifamiliales ;
- La densification du nombre de logements engendre une modification de volume conforme au prescrit du RRU ;
- Les qualités patrimoniales intrinsèques de la maison ne figurent pas dans le dossier. Néanmoins, la façade principale est préservée hormis le remplacement des châssis par des menuiseries peintes en bois ;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose la création de deux logements de petites capacités de 1 et 2 chambres à coucher. Le logement inférieur verra ses chambres installées en sous-sol dont la plus petite sera directement confrontée au trottoir de l'avenue, ce qui n'est pas optimal vu le trafic automobile le long de cette voirie et l'orientation de cet espace au Nord ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la modification du gabarit au 1er étage permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces ;
  - la lucarne exécutée au niveau du versant arrière de la toiture est peu perceptible et permet de conserver la lecture de ce volume.
  - Elle permet l'amélioration de l'usage des espaces sous combles ;
  - l'aménagement de la cour anglaise permet de désenclaver les espaces arrière de la maison ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin présente peu de qualités paysagères et sera à l'usage du jardin inférieur ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage privatif et la zone subit une pression en matière de stationnement en voirie;
  - le bien est situé en zone B en matière d'accessibilité du RRU ;
  - le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour vélos, mais aux dimensions très restreintes et difficilement accessible, ce qui n'encourage pas l'usage des modes de déplacements actifs ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande est muette quant au maintien et à l'usage de la citerne existante située sous la terrasse arrière ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet de division de la maison met à mal les qualités spatiales d'origine de l'immeuble et les espaces en sous-sol présentent peu de qualités d'habitabilité ;
  - La faible largeur entre les deux axes mitoyens (5,5 m) alliée à la présence des volées d'escaliers est peu propice à l'aménagement d'espaces de vie larges, fonctionnels et confortables, et l'espace sous comble est résiduaire en tant que complément d'espace de vie pour le logement du haut (2,18 m sous faîte et lucarne dans le versant arrière de la toiture)
  - Le bien présente une nomenclature de maison unifamiliale au même titre que le bâtiment jumelé ;
  - La densification du quartier ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la maison existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs ;

**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 relative à l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
  - En ce qui concerne la façade avant :
    - Celle-ci date de 1912 et présente une façade dont les châssis ont été conservés. Leur remplacement par des menuiseries de teinte noire altérerait l'homogénéité d'ensemble des 2 maisons jumelées ;
- En ce qui concerne la division de la maison :
  - Il y a lieu de conserver la maison de type début du 20<sup>ème</sup> siècle qui n'avait pas subi de transformations, et qui présente une typologie évidente de maison unifamiliale;
  - Cette maison permettra de répondre au besoin de logement de familles;
  - Le nombre d'appartements proposé surdensifie de manière excessive ce petit immeuble de 189 m<sup>2</sup> (hors sol), ce qui ne peut s'envisager;
  - Les logements proposés sont petits et les aménagements peu qualitatifs (chambre au rez rue en façade avant dans une rue fort fréquentée, logement sous toit éclairé majoritairement par des fenêtres de toit et peu confortable, le projet prévoit un local vélo à l'entresol difficilement accessible etc...);

- La maison ne comprend pas de garage, la surdensification de celle-ci risque d'entraîner des problèmes supplémentaires en terme de stationnement et de mobilité;
- La division de la maison engendrerait inévitablement une perte des qualités patrimoniales de celle-ci par la mise en œuvre des travaux à réaliser pour se conformer aux conditions du SIAMU et ce, sans produire des espaces qualitatifs et polyvalents en termes d'ameublement ;

**Considérant que la demande telle que présentée ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 07**

**Dossier 16-45778-2021 – Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Mesdames Sophie Van Den Broeck et Aline Pohl**

**Situation : Avenue Buysdelle 12**

**Objet : Modifier le permis octroyé n°16-44173-2018 en application de l'article 102/1 du CoBAT, en modifiant l'entrée piétonne avenue Buysdelle, en isolant les façades et les toitures et en apportant des modifications intérieures**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45778-2021 introduite, en date du 05/03/2021, par Mesdames Sophie Van Den Broeck et Aline Pohl ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis octroyé n° 16-44173-2018, notifié en date du 26/03/2019, en application de l'article 102/1 du CoBAT, en modifiant l'entrée piétonne avenue Dolez, isolant les façades et les toitures et en apportant des modifications intérieures sur le bien sis avenue Buysdelle 12;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ; motifs inhérents à la protection du patrimoine
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

05/03/2021 : dépôt de la demande;

23/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS ;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat plus ancien, témoin d'un hameau villageois, formé à la fois de maisons isolées ou de maisons villageoises;
- Le terrain sur lequel porte la demande dispose actuellement de son entrée via une servitude de passage qui longe les façades arrière des maisons sises du n°2 au n°12 et qui prend son accès dans l'avenue Buysdelle, mais elle développe sa façade le long de l'avenue Dolez;
- Dans ce tronçon de l'avenue Dolez, la voirie présente une typologie de chemin creux, est pavée, très étroite, et :
  - le côté des n°s impairs est bordé d'un talus planté avec un muret très ancien,
  - le côté des n°s pairs est également délimité par un muret avec talus fortement planté et bordé d'arbres, et des parcelles avec maisons isolées;
- La maison existante est implantée à environ 70 mètres de la zone protégée du pourtour des bois et dans le périmètre du Monument classé, l'Atelier du sculpteur Olivier Strebelle ;

- Le permis n° 16-44173-2018, notifié en date du 26/03/2019, a octroyé une transformation de la maison avec d'importantes modifications au niveau de la façade avant dont la création d'un accès piétonnier depuis l'avenue Buysdelle ;
- La maison de droite (avenue Buysdelle n°6a) est également accessible via la servitude de passage et fait partie avec les n°s 2, 4 et 6 d'un ensemble qui a été divisé en maisons unifamiliales. Cet ensemble est de gabarit R+1+Toiture et est plus haut. Leur soubassement est en moellon, en prolongation du muret précité qui longe l'alignement de l'avenue Dolez;
- La maison de gauche (n°307 avenue Dolez) fait partie d'un ensemble de maisons plus récentes de gabarit R+1+Toiture à versants et qui semblent plus hautes ;

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

- Le programme prévoit des modifications autant intérieures qu'au niveau des façades ;
- Elle prévoit une isolation des façades, par l'extérieur, et ce avec repose d'un enduit de finition de même texture et teinte;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est maintenu ;
  - l'un des escaliers est supprimé et l'accès vers la cave se fait via le hall d'entrée ;
  - l'étage des combles est modifiée et la petite chambre, dont l'espace est fortement réduit est transformé en salle-de-douche privative de la chambre attenante ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la modification proposée au niveau de la terrasse dans les combles permet d'agrandir la chambre et n'induit aucune nuisance supplémentaire dans le cadre environnant, tout en permettant de maintenir cette terrasse ;
  - l'isolation des toitures n'induit aucune dérogation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification du couvert végétal au niveau du jardin ni de l'aménagement de la terrasse et de la serre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - conformément au permis octroyé, n°16-44173-2018, l'emplacement de parcage en intérieur d'ilot est supprimé ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les modifications au niveau de la façade avant sont moins importantes que dans la demande initiale ;
  - Les modifications apportées aux baies en façade arrière, ne sont pas soumises à permis et permettent également de conserver la typologie ancienne de la bâtisse existante ;

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

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire), application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
  - En ce qui concerne l'accès depuis l'avenue Buysdelle:
    - les modifications au niveau de l'accès piétonnier, permettent de maintenir la lecture de la façade initiale, de manière plus appropriée ;
    - en effet, le renoncement à une passerelle ainsi que de l'escalier métallique permettent de proposer un accès plus discret et en harmonie avec la typologie de la façade ;
    - l'accès vers le local vélo est maintenu, via une petite porte en bois ;
  - en ce qui concerne les modifications de baies au niveau de la façade avant :
    - les baies sont davantage maintenues dans leurs positions originelles et les interventions permettent une lecture adéquate de cette façade ancienne ;
    - cependant, la suppression d'une baie supplémentaire au niveau de l'étage, induit une façade peu animée et en modifiant le plan de la salle-de-bain, cette baie peut être maintenue et/ou modifiée ;
    - afin de conserver une harmonie des proportions, il y a également lieu de maintenir l'alignement droit de la baie à l'extrême gauche du rez-de-chaussée, quitte à l'agrandir vers la gauche ;

- la porte d'entrée est maintenue à l'emplacement exact d'une fenêtre existante, et seule l'allège est supprimée afin de créer un accès vers l'habitation. Cette modification, à l'instar des autres modifications au niveau des baies, maintient l'harmonie et la cohérence globale de cette façade ;
- en ce qui concerne le matériau de châssis :
  - afin de conserver la typologie ancienne, recherchée par les modifications apportées au niveau des baies, il y a lieu de maintenir des menuiseries en bois, et ce pour l'ensemble de la façade avant ;
- en ce qui concerne l'isolation de l'ensemble des façades :
  - les façades existantes sont totalement isolées et enduites, et ne comportent aucun élément de décor patrimonial ;
  - en effet, la typologie de cette façade et sa participation au caractère du lieu résident principalement dans sa proportionnalité et dans le positionnement de baies ;
  - de ce fait, la pose d'un enduit de teinte blanche sur isolant peut être envisagée et permet par ailleurs d'augmenter les performances énergétiques de cette habitation ainsi que son confort d'habitabilité ;

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

- maintenir la baie de la salle-de-bain, au premier étage, quitte à modifier le plan de cet espace ou la forme de la baie ;
- conserver l'alignement de la fenêtre du bureau, quitte à l'agrandir vers la gauche ;
- maintenir l'utilisation du bois pour les menuiseries au niveau des façades ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de positionnement et matériaux de châssis ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale de la façade avant doit être conservée dans une zone en ZICHEE et dans le périmètre d'un bien classé ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 13 octobre 2021

objet n° 8

#### Dossier 16-46036-2021 – Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Jean-Charles van Zuylen

Situation : Avenue Henri Pirenne 13

Objet : construire une extension à une habitation particulière ainsi qu'une serre et des murs de clôture

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46036-2021 introduite en date du 13/07/2021 par Monsieur Jean-Charles van Zuylen ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension à une habitation particulière ainsi qu'une serre et construire des murs de clôture sur le bien sis avenue Henri Pirenne 13 ;

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

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier (3 arbres remarquables sur la parcelle);

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 13/10/2021;

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

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

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

13/07/2021 : dépôt de la demande;

09/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS ;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 09/09/2021 et émis le 05/10/2021 :

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

- 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 toitures pour un usage domestique.*

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

*Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.*

#### **Dispositif de gestion :**

*Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-*

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

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

Ajustage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne prévoit que la conservation de la citerne existante, sans y ajouter de volume de temporisation et sans prévoir d'infiltrer les eaux pluviales ou de les renvoyer à débit limité vers l'égout. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.  
[www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf](http://www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf).

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

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/cartes-geotechniques-de-bruxelles>.

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

○ l'avis de la CRMS sollicité en date 17/09/2021 et émis le 06/10/2021 :

*La Commission souscrit au projet d'extension de la maison car il suit la plupart des remarques et recommandations formulées dans l'expertise relatives à la conservation des arbres. La CRMS note cependant que les plans joints au dossier sont peu précis quant à la représentation des arbres et qu'ils ne reprennent pas l'emprise réelle des couronnes.*

*Sur le plan architectural, l'extension s'intégrera de manière harmonieuse à l'architecture existante de la maison. A noter que la maison en question présente un intérêt patrimonial intrinsèque, notamment sur le plan historique, en tant que demeure personnelle du célèbre historien Henri Pirenne (1862-1935). Pour cette raison elle mérite d'être documentée davantage en vue d'une inscription à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.*

*En ce qui concerne la conservation des trois arbres remarquables qui se situent à proximité directe de l'extension projetée, la CRMS insiste pour que toutes les précautions soient prises pour les préserver arbres dans de bonnes conditions. Dans cet objectif, elle demande de **suivre rigoureusement l'ensemble des recommandations formulées dans l'expertise sanitaire**. La Commission demande en outre d'être particulièrement attentif aux points suivants :*

*- Le futur accès au terrain ne peut permettre le passage de véhicules pour éviter toutes dégradations du sol. Seul un accès limité en largeur peut donc être autorisé. Un plan détaillé d'implantation du chemin et de son revêtement doit être fourni lors de la phase chantier.*

*- Le mur d'enceinte doit obligatoirement être construit sur les fondations existantes. Aucun terrassement ne sera autorisé à cet endroit ; des plaques de protection devront être placées sur le sol et un périmètre de protection sera délimité.*

*- Les techniques de cloisonnement et de protection des arbres décrites dans le rapport de l'expert doivent être impérativement respectées et mises en place avant le chantier.*

*- L'accès au chantier longera la parcelle par la droite, en s'éloignant autant que possible des pieds d'arbres. Vu le caractère léger de la construction le charroi doit être limité et aucun terrassement ne sera autorisé. 3/3*

*- La perte en surface perméable doit être compensée par la réalisation d'un puits de dispersion qui reprend également les eaux des toitures.*

*-Enfin, la CRMS souligne que les éventuels désagréments (notamment au niveau de l'ombrage, de la lumière naturelle et de la chute des feuilles) qui résulteraient de la proximité de la nouvelle annexe aux arbres existants ne pourront, dans le futur, en aucun cas constituer un prétexte pour remettre en cause le maintien de ces arbres.*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat semi continu formé de maisons unifamiliales jumelées ou groupées et d'immeubles de logements ;
- La rue, en forte pente, est étroite et a un tracé de grande boucle ;
- La maison sur laquelle porte la demande, due à l'architecte Robert Pirenne en 1929, constitue la maison de droite d'un ensemble de deux maisons jumelées formant un ensemble patrimonial cohérent et très caractéristique de cette époque ;
- Elle a été transformée et agrandie suite au permis d'urbanisme 16-40316-2011 ;
- Elle présente donc une typologie de maison mitoyenne, avec un pignon droit en attente ;
- De gabarit Bel étage+1+toiture à rue, son rez-de-chaussée est implanté au-dessus du talus à front de l'avenue et au niveau du jardin ;
- La maison voisine de gauche est de typologie « trois façades », et présente le même gabarit ;
- La parcelle de droite, acquise par le demandeur, comprend 3 arbres remarquables ;
- Le relief du terrain est très important à l'arrière des maisons, descendant, selon les courbes isohypses illustrées dans Brugis, de 3.5 mètres jusqu'aux limites arrières de la parcelle et d'encre 8.5 mètres à l'arrière de ces limites, suite à l'excavation de sable de cette ancienne carrière;
- De nombreux arbres sont situés dans ce talus ;
- La zone de recul a été fermée par une palissade en bois placée à l'arrière du muret, avant 2013, sans permis d'urbanisme, ce qui constitue une infraction urbanistique. Les murets étaient surmontés de grilles adaptées à l'architecture de la maison ;
- Les zones de recul de l'avenue sont marquées par des murets bas et une végétation dense, qui marque fortement le paysage de l'avenue. La palissade en bois qui rehausse le muret rompt cette qualité paysagère sur plusieurs mètres

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'une extension sur le pignon en attente du côté droit de la maison ;
- La création de fenêtres au sein du pignon de droite de la maison ;

- La création d'ouvertures dans le pignon entre la maison existante et l'extension ;
- La construction d'une serre ;
- La construction de murs de clôture :
  - en mitoyenneté avec le n°53 avenue Floréal : construction d'un mur mitoyen avec le jardin de la maison de retraite Floréal ;
  - du côté de l'avenue – accès à la parcelle : rétablissement du portail carrossable ;
  - du côté de l'avenue – le long du jardin : construction d'un nouveau mur en briques à la place du muret ;

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

- Le projet propose une extension aux dimensions limitées et dont l'architecture s'harmonise avec l'habitation existante ;
- Le projet s'implante globalement de manière appropriée par rapport aux arbres remarquables présents sur la parcelle ;

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

- en matière de programme :
  - la nouvelle extension accueillera :
    - au rez-de-chaussée un grand atelier avec local de stockage et un petit atelier avec bureau ouvert sur l'habitation existante;
    - au 1<sup>er</sup> étage : un logement 2 chambres accessoire à l'habitation de la maison existante destinés à des membres de la famille ;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : un grenier ;
  - le programme répond donc aux besoins du demandeur au sein d'un volume intégré aux dimensions modestes ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - en ce qui concerne l'extension :
    - le volume de l'extension est nettement inférieur au volume de la maison existante;
    - les pentes de toitures sont identiques à celles de la maison existante ;
    - la façade avant sera placée en retrait de la façade du corps de maison principal afin de préserver la couronne des arbres remarquables ;
    - en façade latérale, un escalier extérieur dote ce logement accessoire d'un accès séparé ;
    - les plans ne présentent pas l'importance du talus situés à l'arrière des maisons ;
  - en ce qui concerne la serre :
    - l'enterrement partiel de la serre et l'adoption d'un profil cintré permettent d'optimiser le volume tout en conservant une hauteur de mur mitoyen non excessive ;
    - son implantation permet de fermer les vues directes vers le jardin du n°51 avenue Floréal situé fortement en contrebas, ce qui est bénéfique pour les deux propriétés ;
    - cette serre s'accompagne d'une citerne dont il est question ci-après, en ce qui concerne les emprises des constructions
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le niveau de la nouvelle terrasse en façade arrière est plus bas que le niveau fini du rez-de-chaussée ce qui permet à la fois l'éclaircissement des caves tout en respectant le relief existant ;
  - le nouveau mur mitoyen avec le jardin de la maison de retraite garanti les intimités respectives entre propriétés : il sera réalisé en briques rejointoyées brossées identiques à celle de la nouvelle extension. La finition en briques sur chant assure l'unité de la matérialité voulue et sera propice aux développements de mousses qui intégreront le mur dans la végétation, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
  - les terrasses en briques sur chant seront percolantes, à joints ouverts, et seules les maçonneries des escaliers seront rejointoyées, ce qui implique une très faible modification du taux d'imperméabilisation de la parcelle ;
  - les autres zones de chemin ou dégagement minéralisés ou non sont toutes prévues perméables ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la parcelle conserve son garage unique ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les eaux de toiture devront être réinfiltrées pour le bénéfice des arbres ;
  - se conformer aux conditions du service technique de la voirie :
    - La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux car elle ne prévoit que la conservation de la citerne existante, sans y ajouter de volume de

temporisation et sans prévoir d'infiltrer les eaux pluviales ou de les renvoyer à débit limité vers l'égout. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

- Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m<sup>2</sup> de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

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 l'extension, celle-ci peut s'envisager. En effet :
  - L'expression architecturale de l'extension est celle d'un atelier/garage ;
  - L'expression choisie s'accorde avec l'architecture de la maison mais dans une version « utilitaire » à la facture simple et rationnelle ;
  - La brique rejointoyée/brossée utilisée sera identique à celle du mitoyen en attente, lequel restera en partie délibérément visible, l'héberge de l'extension étant bien plus basse que celle du bâtiment existant. Les seuils, meneaux, appui de linteaux métalliques seront réalisés en pierre bleue meulée sablée. Les châssis seront en bois peint, à double vitrage, inspirés des menuiseries extérieures de la maison. Les ferronneries seront réalisées en acier peint en noir, sur le modèle des ferronneries à treillis dessinées par l'architecte Pirenne ;
  - La tuile utilisée sera la tuile tempête rouge naturel 44, en continuité avec la toiture du n°13 ;
  - Le principe constructif sera traditionnel, murs porteurs en maçonnerie massive à appareils croisés doublée de blocs de chanvre pour l'isolation, voussettes acier-béton et gitages apparents ; les structures portantes expriment leur rationalité, au même titre que les linteaux métalliques en façade ;
- En ce qui concerne le rétablissement du portail carrossable ajouré en bois peint et de la grille métallique à treillis montée sur le mur existant en grès rouge de Meuse (partiellement restauré) : le tout se rapproche du modèle fourni par les plans de l'architecte Pirenne de 1928 et peut donc s'envisager tel que proposé ;
- En ce qui concerne le nouveau mur prévu à l'alignement le long du jardin :
  - les palissades en bois ont été placées en infraction à l'avant de la zone de recul. Sur les images datant d'avant 2009, il apparaît que de la végétation existait et apportait toute l'intimité nécessaire à ce jardin. C'est probablement la mise en place de ces palissades qui empêche le développement d'un écran végétal dans cette zone ;
  - La demande vise à remplacer ces palissades par des murs de clôture en briques de 1.96 mètre de haut au point le plus défavorable entre des pilastres de 2.11 mètres de haut, ce qui ne correspond pas à la typologie de l'avenue où les zones de recul sont fortement plantées et où des murets bas sont majoritairement présents ;
  - Il y a lieu de privilégier une construction basse surmontée d'une ferronnerie afin de rendre l'ensemble moins massif et permettre des échappées visuelles vers l'intérieur d'îlot depuis l'espace public :
    - soit maintenir les murets existant et densifier la végétation à l'arrière de ceux-ci (possible une fois les palissades enlevées qui empêche le développement d'un écran végétal dans cette zone) ;
    - soit construire de nouveaux murets (en briques ou en grès rouge) tout en conservant les fondations du mur existant. En effet, le terrassement dans cette zone ne peut s'envisager pour la réalisation d'un mur de clôture ;
- En ce qui concerne les arbres remarquables : ils sont tous conservés et le projet a été pensé de manière à ne pas entraîner de dégradation de ceux-ci, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- En ce qui concerne les constructions :
  - l'implantation de l'extension, de la serre et des murs de clôture (avec maintien des fondations des murs existants) n'impactera pas les arbres remarquables suivant l'expertise sanitaire jointe au dossier ;
  - Cependant, le réservoir d'eau situé à côté de la serre devrait plutôt être placé sous celle-ci, pour réduire l'emprise au sol de l'ensemble construit. A cet endroit, il faut absolument préserver au maximum le sol entre le bâtiment principal et la future serre, et ce afin de

préserver le système racinaire des trois arbres remarquables et de l'érable situé à l'arrière du projet d'extension ;

- Les techniques de cloisonnement décrites dans le rapport de l'arboriste joint au dossier doivent impérativement être mises en œuvre lors du chantier ;
- En ce qui concerne le charroi lors du chantier et l'accès carrossable :
  - L'accès chantier devra longer la parcelle par la droite, en s'éloignant des pieds d'arbres remarquables autant que possible. Vu le caractère léger de la construction, le charroi devrait être limité. Les mesures de protections décrites dans le rapport de l'arboriste joint au dossier devront être mise en œuvre ;
  - Le projet ne prévoit aucun nouvel accès carrossable n'est prévu vers le nouvel atelier à travers les arbres, ce qui répond également au bon aménagement des lieux ;
- Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :
- en ce qui concerne le nouveau mur prévu à l'alignement le long du jardin : privilégier une construction basse surmontée d'une ferronnerie afin de rendre l'ensemble moins massif et permettre des échappées visuelles vers l'intérieur d'ilot depuis l'espace public :
  - soit maintenir les murets existant et densifier la végétation à l'arrière de ceux-ci (possible une fois les palissades enlevées qui empêche le développement d'un écran végétal dans cette zone) ;
  - soit construire de nouveaux murets de même hauteur (en briques ou en grès rouge) tout en conservant les fondations du mur existant. En effet, le terrassement dans cette zone ne peut s'envisager pour la réalisation d'un mur de clôture;
- en ce qui concerne la serre : le réservoir d'eau situé à côté de celle-ci devrait plutôt être placé dessous, pour réduire l'emprise au sol de l'ensemble construit ;
- en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle :
  - les eaux de toiture devront être réinfiltrées pour le bénéfice des arbres ;
  - La perte en surface perméable doit être compensée par la réalisation d'un puits de dispersion qui reprend également les eaux des toitures.
  - se conformer aux conditions du service technique de la voirie de la commune d'Uccle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le mur à l'alignement et un réservoir d'eau de petite dimension;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- se conformer aux conditions de la CRMS :
- En ce qui concerne la conservation des trois arbres remarquables qui se situent à proximité directe de l'extension projetée, la CRMS insiste pour que toutes les précautions soient prises pour les préserver arbres dans de bonnes conditions. Dans cet objectif, elle demande de suivre rigoureusement l'ensemble des recommandations formulées dans l'expertise sanitaire. La Commission demande en outre d'être particulièrement attentif aux points suivants :
  - Le futur accès au terrain ne peut permettre le passage de véhicules pour éviter toutes dégradations du sol. Seul un accès limité en largeur peut donc être autorisé. Un plan détaillé d'implantation du chemin et de son revêtement doit être fourni lors de la phase chantier.

- Le mur d'enceinte doit obligatoirement être construit sur les fondations existantes. Aucun terrassement ne sera autorisé à cet endroit ; des plaques de protection devront être placées sur le sol et un périmètre de protection sera délimité.
- Les techniques de cloisonnement et de protection des arbres décrites dans le rapport de l'expert doivent être impérativement respectées et mises en place avant le chantier.
- L'accès au chantier longera la parcelle par la droite, en s'éloignant autant que possible des pieds d'arbres. Vu le caractère léger de la construction le charroi doit être limité et aucun terrassement ne sera autorisé.
- Enfin, la CRMS souligne que les éventuels désagréments (notamment au niveau de l'ombrage, de la lumière naturelle et de la chute des feuilles) qui résulteraient de la proximité de la nouvelle annexe aux arbres existants ne pourront, dans le futur, en aucun cas constituer un prétexte pour remettre en cause le maintien de ces arbres.

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 09**

**Dossier 16-45535-2020 - Enquête n° 155/21**

**Demandeur : Monsieur Christophe Allegre et Madame Béatrice Allegre**

**Situation : Avenue Kamerdelle 70A**

**Objet : diviser une maison unifamiliale et construire une annexe sur deux niveaux**

**(REPORT DE LA CC DU 22/09/2021)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45535-2020 introduite, en date du 23/10/2020, par Monsieur Christophe Allegre et Madame Béatrice Allegre;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale et construire une annexe sur deux niveaux sur le bien sis avenue Kamerdelle, 70A;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2021 au 08/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/10/2020 : dépôt de la demande;

21/12/2021 et 05/03/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

06/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

25/08/2021 au 08/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/09/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/07/2021 et émis le 26/07/2021 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de grandes villas unifamiliales et d'immeubles à appartements, dont les gabarits sont limités et implantés en recul par rapport à la voirie ou en parcelles de fond;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est bâtie fortement en recul, à mi profondeur de la parcelle (± 80 mètres de profondeur) suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16220-1952;
- Il en découle que depuis l'avenue, on perçoit une importante ouverture non bâtie (aménagée de jardins et accès) entre la maison sise au n°68 et celle sise au n°76, le bien sis au n°70 étant également implantée en fort retrait de l'alignement;
- La parcelle comporte une typologie de villa avec un gabarit R + 1 + Toiture à versants, typique des caractéristiques propres à l'architecture des années 1950;
- Au niveau du soubassement les façades sont en briques de teinte rouge-brun et au niveau de l'étage, les façades sont enduites de teinte blanche;

- Les parcelles voisines comportent des habitations unifamiliales de même gabarit et typologies similaires, sauf pour le n°70 précité qui comporte une typologie Art-Déco des années 1930;
- La parcelle est largement végétalisée hormis l'accès carrossable et piétonnier qui a été recouvert de matériaux imperméables et qui sert actuellement de zone de parcage extérieur;

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

- Les modifications structurelles des différents niveaux afin de diviser l'habitation unifamiliale en deux logements;
- La démolition d'un volume d'escalier en façade arrière;
- La construction d'une annexe en façade arrière sur deux niveaux avec toiture plate, avec parement en enduit sur isolant de teinte gris clair et des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite;
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière, en bois de teinte gris, avec châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du nouveau volume;

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

- Bien que la demande semble prévoir la division d'une maison unifamiliale et afin de conférer à chacun des logements des espaces habitables, l'habitation est étendue au rez-de-chaussée et premier étage, il apparaît suite à la Commission de Concertation que la volonté du demandeur est de maintenir un programme de maison unifamiliale intergénérationnel ;

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

- Les actes et travaux proposés induisent une réelle division de l'habitation unifamiliale en deux entités distinctes et autonomes, et considérant la volonté de maintenir un seul logement unifamilial, la création du sas au niveau de l'entrée, ne doit pas être réalisé ;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation unifamiliale se présente comme suit :
    - un espace habitable, au rez-de-chaussée avec un programme d'une chambre,
    - un autre espace habitable qui se répartit du 1er étage et dans les combles, avec un programme de 7 chambres;
  - chacun des espaces habitables comporte une entrée privative via le hall d'entrée devenu commun;
  - considérant la volonté de réellement maintenir une seule maison unifamiliale, il y a lieu de supprimer le sas et de maintenir l'entrée telle qu'en situation existante ;
  - les chambres dans les combles ne comportent, ni les surface minimales d'au moins 9m<sup>2</sup>, ni une hauteur sous-plafond correspondante à une fonction de local habitable;
  - en effet les chambres 1 et 2, nouvellement créés sont dérogatoires aux articles 3 et 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ont une surface comprise en 7 et 8m<sup>2</sup> et une hauteur sous-plafond de 2,18m, les autres étant une situation de droit;
  - puisqu'il s'agit de maintenir une maison unifamiliale, les dérogations concernant les locaux communs de stockage et de rangement, sont caduques ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension créée sur deux niveaux, n'est induite que pour les besoins de l'aménagement de deux espaces habitables, au sein d'une même maison unifamiliale, et l'important programme que le projet entend conférer au second espace habitable;
  - cependant, bien que cette extension reste conforme aux prescrits du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, soit uniquement localisée en façade arrière et ne sera pas visible depuis l'espace public, du fait des deux niveaux sur une profondeur de 4,50m, elle :
    - induit des nuisances par rapport à la parcelle voisine de gauche (n°70, au Nord) dont le recul est peu important;
    - constitue une extension massive sur 2 niveaux qui nuit à la lecture du volume principal et équilibré de cette maison, recouvert d'une toiture à 4 versants;
  - considérant cependant, qu'en améliorant le langage architectural, l'impact de cette annexe peut être limité, il y a lieu de prévoir un traitement des façades de cette extension avec des matériaux plus pérennes, tels que par exemple, le bois ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification des extérieurs, cependant, il y a lieu de mettre en conformité le matériau utilisé au niveau des accès;

- il est également à noter, que les documents du permis, montrent des véhicules stationnés devant l'habitation. Cette zone ne sert que pour les accès et ne peut en aucun cas comporter de parcage extérieur;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le bâtiment conserve le garage de deux emplacements de parcage en file et celui-ci, considérant que le programme de maison unifamilial est maintenu, les modifications prévues au niveau du rez-de-chaussée, ne soulèvent aucune objection ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement de la lucarne est situé façade arrière, est non visible depuis l'espace public et ne suscite aucune objection;
  - afin d'offrir une vue esthétique de l'extension au rez-de-chaussée, il y a lieu de prévoir une finition au niveau de la toiture plate, hors zone de terrasse, et de proposer par exemple une toiture végétalisée de type extensive;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - considérant que la demande vise bien le maintien d'une maison unifamiliale, ce motif du PRAS est caduque ;

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

- renoncer à la division en deux logements et revoir l'entrée en conséquence, en supprimant le sas d'entrée commun et toutes les modifications inhérentes ;
- proposer un revêtement plus pérenne au niveau de l'extension (tel qu'un bardage bois) ;
- renoncer à la division de la chambre existante, située dans les combles en façade arrière;
- proposer une alternative d'aménagement des combles qui :
  - supprime le plafond entre les chambres et les combles, afin de donner du volume aux chambres;
  - respecte les impositions du Règlement Régional d'Urbanisme en termes d'habitabilité, quitte à n'y situer que 2 chambres et une (des) salle(s) d'eau;
  - modifie la nouvelle lucarne en la rehaussant et en la reculant afin de lui garantir une hauteur sous plafond d'au moins 2,30 m, tout en restant comprise dans le plan de projection de la toiture existante de maximum 2m;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de matériaux de façades, de position de lucarnes ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts doivent être limités
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que ces deux nouveaux logements doivent se conformer au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13 octobre 2021**

**objet n° 10**

**Dossier 16-45914-2021 - Enquête n° 188/21**

**Demandeur : Madame Assma Ballout**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe 42**

**Objet : modifier la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45914-2021 introduite en date du 11/05/2021, par Madame Assma Ballout ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la zone de recul sur le bien sis avenue de l'Hélianthe, 42;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°n°442 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18/06/1999 et déroge à ce permis de lotir ;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°A1 qui prescrit "*les prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimée graphiquement sur les plans*", en ce que l'accès au garage est limité en plan à 3,50m et que la demande propose une largeur de 4,3m;
  - non-respect de l'article n°B6 zone de recul qui prescrit « *les chemins ou autres accès seront réalisés en dolomies ou autres matériaux perméables* » en ce que le projet propose de conserver le pavage en pierre bleue existant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/05/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi ouvert. Le bâti est implanté en recul ;
- La maison à 3 façades sise au n°42, sur laquelle porte la demande :
  - fait partie d'un groupe de 4 maisons présentant les mêmes typologie, gabarit, hauteur et profondeur, toutes étant implantées en recul ;
  - est bâtie en mitoyenneté du côté droit ;
  - a été construite dans les années 2001 conformément au prescrit du permis de lotir excepté en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;
- La zone de recul d'une profondeur de 10 mètres est totalement imperméabilisée et comprends des caniveaux et des spots intégrés ;
- Le permis de lotir impose que la zone de recul soit aménagée en jardin paysager avec un accès piétons carrossable qui ne peut dépasser une largeur de 3,5 mètres et son revêtement doit être en dolomie ou en matériau perméable ;

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

- Le réaménagement de la zone de recul afin de tendre vers la situation légalement autorisée : la suppression d'une partie de la zone dallée et le réaménagement de celle-ci en jardin ;
- La mise en place d'une porte en fer forgé entre la façade latérale et la limite mitoyenne de gauche dans le prolongement de la façade avant ;
- la nouvelle proposition améliore les qualités paysagère de cette zone de recul ;
- la porte en fer forgé est ajourée et permet de conserver un percée visuelle latéralement depuis l'espace public et peut donc s'envisager ;

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

**En ce qui concerne la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°A1 qui prescrit "les prescriptions complètent et détaillent les mesures d'aménagement exprimée graphiquement sur les plans " :**

- l'accès au garage est limité en plan à 3,50 m et la demande propose une largeur de 3,80m;
- à gauche de cet accès, la demande propose de reconstituer une zone de pleine terre, avec plantation d'arbustes et d'un arbre feuillu;
- il y a lieu de se conformer au prescrit et de réduire la largeur de l'accès à 3,50m afin d'augmenter la superficie de la zone de pleine terre en zone de recul et répondre au bon aménagement des lieux et favoriser l'infiltration de l'eau;

**En ce qui concerne la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°B6 zone de recul qui prescrit « les chemins ou autres accès seront réalisés en dolomies ou autres matériaux perméables » :**

- le projet propose de conserver le pavage en pierre bleue existant ;
- la parcelle de 461m<sup>2</sup> présente un taux d'imperméabilisation de 27% en situation projetée, ce qui n'est pas excessif ;
- le projet propose de conserver le dallage de bel qualité et de conserver le système d'égouttage mis en place pour reprendre les eaux de ruissellement de cette partie conservée ;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- réduire la largeur de l'accès en zone de recul à 3,50m conformément au prescrit du permis de lotir ;

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 accessoires en ce qu'elle ne concerne que la largeur de la zone pavée conservée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi d'une dérogation au permis de lotir, article n°B6

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 13/10/2021

objet n° 11

**Dossier 16-45910-2021 - Enquête n° 189/21**

**Demandeur : Madame Valentine Mauchard-Dumont**

**Situation : Avenue Paul Stroobant 119 - 121**

**Objet : rénover un immeuble à appartements, rajouter deux logements et créer des terrasses**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45910-2021 introduite, en date du 12/05/2021, par Madame Valentine Mauchard-Dumont ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover un immeuble à appartements, rajouter deux logements et créer des terrasses sur le bien sis avenue Paul Stroobant 119 - 121 ;

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

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 – lucarnes qui prescrit "*Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce qu'autant en hauteur qu'en largeur, les lucarnes dépassent ces seuils ;
  - non-respect de l'article n°11 – zone de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage*", en ce que la zone de recul est réaménagée en espace de parking extérieur ;
  - Ces dérogations n'ont pas été sollicitées ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

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

12/05/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

06/09/2021 au 20/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 06/09/2021 et joint à la demande ;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se compose essentiellement de villas résidentielles ;

- L'immeuble sur lequel porte la demande comporte deux unités de logement, au rez-de-jardin et au 1<sup>er</sup> étage, le rez-de-jardin étant dévolu aux locaux de services, techniques, garages et de caves et les combles sont aménagés en espace de rangements pour les deux logements ;
- Cet immeuble de trois façades, mitoyen au n°123, a été construit dans le début des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-16009-1951 pour deux logements avec des accès distincts, l'un au n°119 et l'autre au n° 121 ;
- Ce permis a été modifié pour l'ajout d'une terrasse ;
- Le permis d'urbanisme n°16-27306-1974 a octroyé la pose d'un escalier de secours menant directement au niveau des combles ;
- Le jardin et les abords sont conformes à la situation de droit, hormis la construction d'une cabane de jardin d'environ 13 m<sup>2</sup> et implantée à moins de 50 centimètres des limites mitoyennes et le jardin est largement végétalisé ;

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

- L'aménagement de terrasses au niveau du jardin ;
- La construction de terrasses au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;
- La construction de deux lucarnes avec un revêtement en zinc foncé, et d'une terrasse comprise dans le volume de la toiture ;
- Le réaménagement de tous les niveaux avec modifications structurelles ;
- La modification de baies ;
- La création de haies afin de diviser le jardin ;
- Le réaménagement paysager du jardin et des abords ;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par des châssis en aluminium de ton blanc ;

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

- Le programme prévoit l'ajout de deux logements au sein d'un immeuble à appartements comportant en situation de droit, deux logements ;
- La demande porte également sur le réaménagement des abords, le maintien de la cabane de jardin et un accès en dolomie y menant ;

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

- Au regard des aménagements proposés, la proposition d'un logement supplémentaire peut être acceptée, considérant que chacun des logements maintient des surfaces habitables qualitatives et cohérentes avec les besoins actuels en matière de logement ;

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

- en matière de programme :
  - les deux appartements existants, au rez-de-chaussée et rez-de-jardin, sont maintenus mais entièrement revus, de par la modification du cloisonnement et comportent chacun 3 chambres et une terrasse ;
  - le studio, situé au niveau du rez-de-jardin, et dont l'accès se fait via l'ancienne entrée latérale des caves, suscite quant à lui des objections :
    - il s'apparente davantage à un appartement d'une chambre dont la surface minimale de la chambre séparée est dérogatoire, qu'à un studio avec un espace de vie non différencié ;
    - il comporte une dérogation quant à la hauteur, avec une hauteur libre sous-plafond de 2,30m ;
    - bien que ce logement comporte plusieurs baies garantissant un apport en éclairage suffisant, la dérogation étant sur la totalité du logement, elle ne peut être acceptée au regard du plan tel que proposé ;
    - en effet, soit :
      - un décaissement pourrait être proposé au niveau de l'espace de séjour et non différencié par rapport à la chambre, afin de garantir une hauteur libre d'au moins 2,50m ;
      - un aménagement de studio avec des espaces non différenciés ;
  - le logement situé dans les combles peut être acceptable, au regard des aménagements proposés, tels que les deux lucarnes ainsi que la terrasse créée dans le volume de la toiture, pour autant que le respect de l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - il est prévu des espaces de caves pour les logements, cependant, il y a lieu d'en proposer également pour le nouveau studio ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les deux lucarnes proposées induisent une dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;

- l'agrandissement des terrasses existantes au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, respecte le Code Civil en matière de servitudes de vues et garde des distances appropriées par rapport aux parcelles voisines ;
- cependant, considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage à un accès vers une partie du jardin lui rendue privative, l'utilisation d'une terrasse supplémentaire devient accessoire et sa dimension doit rester limitée à la situation existante, afin de ne pas augmenter les nuisances de type sonores par rapport au voisinage ;
- l'abri jardin existant en situation de fait et situé en fond de parcelle le long de la mitoyenneté de droite à 31 centimètres de la limite parcellaire du fond et à 82 centimètres de la limite parcellaire de droite ;
- il est à noter que cet abri-jardin est situé le long d'un accès vers un garage souterrain de la maison située à l'arrière de la parcelle et que la parcelle latérale n'est pas bâtie ;
- la flore s'y développe correctement autour et de ces faits, la mise en conformité de cet abri jardin peut être acceptée ;
- et ce, d'autant plus qu'il permet le stockage des vélos et poussettes sans grever des surfaces au sein du volume construit existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement de la terrasse en pavage de teinte grise, pour le studio, ne grève pas les qualités végétales et paysagères de la parcelle ;
  - la zone de recul est modifiée afin de mieux hiérarchiser l'accès aux trois entrées d'immeubles et induisant de ce fait une dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - l'abri jardin maintenu, peut éventuellement contenir un espace de stockage des vélos et poussettes et accessible pour tous les habitants de l'immeuble, pour autant que son implantation puisse être acceptable ;
  - le jardin est divisé en 3 unités privatives :
    - le jardin pour le studio au rez-de-jardin d'une surface de 75 m<sup>2</sup>, dont 46 m<sup>2</sup> de terrasses et 29 m<sup>2</sup> d'espaces plantés et légèrement encaissé via des murets de retenue des terres variable jusqu'à 1,20 m ;
    - le jardin pour l'appartement du rez-de-chaussée est en accès direct via un escalier extérieur desservant le balcon et la terrasse de l'appartement. La superficie du jardin est de 213 m<sup>2</sup> de pelouse et de massifs plantés ;
    - le jardin de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est accessible via la cage d'escalier intérieure et le rez-de-jardin. Il est d'une superficie de 167 m<sup>2</sup> dont 10 m<sup>2</sup> de terrasse en gravillon contre la façade bien orientée au soleil du soir ;
  - les limites entre jardins se font via des clôtures d'1,80 m de hauteur et recouvertes de lierre ;
  - afin de permettre le déplacement de la petite faune, il y a lieu de prévoir ponctuellement des passages dans la clôture ;
  - dans le fond des deux grands jardins, un portail technique permet de rejoindre la cabane de jardin et l'allée technique latérale. Ces accès permettent aux habitants d'assurer l'entretien collectif des jardins et de mutualiser l'outillage d'entretien ;
  - le projet ne nécessite aucun abattage d'arbres ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les deux garages existants sont conservés ;
  - suite à l'augmentation du nombre de logements, deux emplacements de parage sont prévus au niveau de la zone de recul ;
  - ces deux emplacements, ne peuvent en aucun cas être acceptés au regard de l'interdiction prévue par l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - de ce fait, bien que le nombre d'emplacements soit dérogatoire par rapport aux dispositions de l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, l'aménagement d'un espace de stockage des vélos au niveau de l'abri de jardin existant, permet de compenser, en partie, cette dérogation ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'ensemble des aménagements proposés permet d'atteindre un coefficient de Biotope par surface CBS+ de 0,34 ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- au niveau de la façade arrière, la lucarne projetée peut être envisagée, considérant qu'elle permet l'aménagement de deux chambres qualitatives tout en restant proportionnée par rapports aux baies des registres inférieurs ;
- dérogation à l'art.11 du Titre I du RRU (zone de recul) :
  - la zone de recul doit être aménagée en jardinet planté et ne comporter aucun emplacement de parcage extérieur ;
  - par ailleurs les espaces extérieurs sont fortement imperméabilisés et il y a lieu de proposer des revêtements gazonnés plus importants et limiter l'accès des voitures via la pose d'une haie à l'alignement par exemple ;

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

- diminuer l'impact dérogoire en matière de hauteur sous-plafond du studio en proposant soit :
  - un décaissement afin de garantir une hauteur libre d'au moins 2,50m ;
  - un aménagement de studio avec des espaces non différenciés ;
- proposer un espace de stockage privatif pour le studio ;
- limiter les dimensions de la terrasse de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage à la situation existante ;
- prévoir ponctuellement des passages dans les clôtures périphériques, pour le passage de la petite faune;
- supprimer l'emplacement de parcage extérieur, végétaliser la zone en conséquence et la fermer par rapport à l'alignement par une haie basse ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit proposer un aménagement paysager, les terrasses doivent être limitées ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit proposer un aménagement paysager ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

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

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 13 octobre 2021

objet n° 12

**Dossier 16-45927-2021 - Enquête n° 190/21**

**Demandeur : OHM SOLUTIONS c/o Monsieur Martin De Ligne**

**Situation : Rue Beeckman 106A - bte bte 3**

**Objet : adjoindre un box de garage à un commerce existant, à remplacer la vitrine du commerce (châssis et porte ), à démonter l'auvent (préexistant), à poser une tente solaire en y intégrant le nom du commerce et à installer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45927-2021 introduite en date du 21/05/2021 par la S.P.R.L. OHM SOLUTIONS c/o Monsieur Martin De Ligne;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à adjoindre un box de garage à un commerce existant, à remplacer la vitrine du commerce (châssis et porte ), à démonter l'auvent (préexistant), à poser une tente solaire en y intégrant le nom du commerce et à installer une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade, sur le bien sis rue Beeckman 106A - bte3 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière de publicité associée à 'enseigne perpendiculaire à la façade ;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de publicité associée à l'enseigne :
  - non-respect de l'article n°37 – publicité associée à l'enseigne perpendiculaire à la façade qui prescrit "*§ 1. La publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade n'est pas autorisée en zone interdite. L'enseigne placée perpendiculairement à une façade, peut être autorisée en zone interdite dans les conditions suivantes :1° ne pas être lumineuse*", en ce que le projet propose une enseigne perpendiculaire à la façade lumineuse en zone interdite;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation

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

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

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

21/05/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

06/09/2021 au 20/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

**Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 05/08/2021

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 09/08/2021 et joint à la demande;

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

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

- L'immeuble (composé de 3 unités) formant l'angle des rues Xavier de Bue et Beeckman présente un gabarit R+5+étage en recul et comprend 33 appartements et 34 emplacements de parking ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande constitue un des fronts bâtis de la place Jean Vander Elst (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS), tout en étant intégré dans celui de la rue Beeckman ;
- Il accueille des commerces au rez-de-chaussée à front de place ainsi qu'un garage couvert en partie arrière, la parcelle étant donc totalement bâtie ;
- La vitrine du commerce a été remplacée sans autorisation préalable : la vitrine présente des menuiseries au matériau identique (aluminium) mais la teinte diffère de la teinte des autres commerces implantés au rez-de-chaussée de l'immeuble et les divisions et sections proposées ne correspondent pas aux divisions d'origine ;

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

- L'annexion d'un emplacement de parking couvert (repris n°28 au plan) à la surface commerciale ;
- La mise en conformité du remplacement de la vitrine (menuiserie en aluminium de teinte bronze doré) ;
- le remplacement de l'auvent par une tente solaire ;
- La pose d'une tente solaire ;
- Le placement d'une enseigne lumineuse perpendiculaire à la façade ;
- Le remplacement d'un appareil de climatisation placé sur la façade par une autre unité de climatisation à situer dans le parking intérieur ;

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

- en matière de programme :
  - la transformation d'un box de garage en extension de la surface commerciale ne nécessite que quelques travaux non structurels uniquement visibles depuis l'intérieur du garage ;
  - De plus, le nombre d'emplacements de parking reste suffisant par rapport au nombre de logements de l'immeuble ;
  - L'agrandissement du commerce par l'annexion d'un box de garage situé à l'arrière de celui-ci peut donc s'envisager ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le service de l'environnement de la commune d'Uccle émet la condition suivante : une modification du permis d'environnement de classe 1B existant (réf PE/1B/2018/701502) doit être introduite auprès de Bruxelles Environnement et leur accord obtenu avant toute modification du parking ;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.37§1 du titre VI du RRU (enseigne placée perpendiculairement à une façade en zone interdite) :

- L'enseigne proposée s'implante en-dessous du balcon du 1<sup>er</sup> étage et dès lors ne porte pas atteinte aux locaux situés à ce niveau ;
- L'enseigne perpendiculaire à la façade telle que proposée est de dimensions limitées (H 60 cm X L 40cm) et sobre dans sa conception ;
- Elle est régie par l'article 23 du Règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif aux enseignes et à la revalorisation des noyaux commerciaux, et le demandeur s'engage, par la note explicative jointe à la demande, à le respecter ;
- La tente solaire telle que décrite dans cette note explicative est également conforme au RCU précité ;

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

- La mise en conformité de la vitrine peut s'envisager. En effet :
  - Le commerce mitoyen de gauche a également modifié sa devanture sans autorisation et a supprimé totalement l'imposte vitrée et a par conséquent rompu l'harmonie au niveau de ces rez-de-chaussée commerciaux ;
  - L'immeuble dans son ensemble n'est pas remarquable et n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine Bruxellois ;
  - Le caractère de l'immeuble est globalement conservé malgré cette intervention ;
- La tente solaire est rétractable et de largeur identique à la vitrine et s'intègre donc au rythme de la composition de cette importante façade ;

- La suppression de l'unité de climatisation en façade avant améliore l'esthétique de la façade de cet immeuble ;

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :**

- Introduire une modification du permis d'environnement de classe 1B existant (réf PE/1B/2018/701502) auprès de Bruxelles Environnement et leur accord obtenu avant toute modification du parking;

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations règlement régional d'urbanisme article n°37

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13 octobre 2021**

**objet n° 13**

**Dossier 16-45864-2021 - Enquête n° 196/21**

**Demandeur : Monsieur Vaes Dominique et Madame Moreau Marie-Laure**

**Situation : Avenue Albert Lancaster, 70**

**Objet : Construire une piscine 9m x 3,50m;**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45864-2021 introduite, en date du 16/04/2021, par Monsieur Vaes Dominique et Madame Moreau Marie-Laure;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire une piscine 9m x 3,50m sur le bien sis avenue Albert Lancaster 70;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPAS N° 50 HAMOIR OBSERVATOIRE », ayant fait l'objet d'un approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du en date du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;

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

- application de l'article 15.2.2. du PPAS n°50, en date du 27/05/1999, portant sur Immeubles remarquables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

16/04/2021 : dépôt de la demande;

17/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/06/2021: réception des compléments;

09/06/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

06/09/2021 au 20/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales, jumelées ou groupées;
- Dans ce quartier, l'avenue Albert Lancaster présente une typologie de villas isolées ou groupées, très différenciées par leur typologie et leur période de construction ;
- La parcelle cadastrée 2ème division, Section D, n°59g7 & 59h7, sur laquelle porte la demande est orientée au Sud du côté de l'avenue, au Nord du côté du jardin ;
- Elle se compose :
  - d'une villa à 4 façades, implantée en retrait par rapport à la voirie et à une distance de recul latéral minimum de 2,50 m par rapport à la limite mitoyenne gauche et 3,29 m du côté droit,

cette zone de retrait latéral droit comportant un garage en sous-sol et bâti jusqu'en mitoyenneté sur une profondeur de +/- 9,85 m ;

- d'une zone de recul présentant un chemin d'accès piétonne vers l'entrée de la maison et un accès carrossable sur la zone latérale droit;
- d'un jardin présentant un aménagement paysager composé de pelouses, d'arbres et délimité par des haies;
- d'une première terrasse en bois, construite sur toute la largeur de la façade arrière, surélevée par rapport au niveau du jardin (62 cm) ;
- d'une seconde terrasse en bois couvrant le garage précité ;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 étages sous une toiture à versants, où le sous-sol est en partie enterré et le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau de la rue;
- La maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-4096-1928, et a ensuite fait l'objet d'une transformation suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-22497-1962;
- Ce permis d'urbanisme a autorisé la construction d'un garage implanté en sous-sol dans la zone de recul latéral droite;
- Vu que les prescriptions du PPAS n°50 dans lequel la maison s'inscrit étant postérieures (1999), l'implantation du garage et de la terrasse existante dans la zone de recul latéral non aedificandi est donc licite;
- La maison a ensuite subi une transformation importante suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-41440-2013, et les espaces intérieurs ont été réaménagés avec la création d'un nouvel escalier ; Cela a permis la réalisation d'une extension en façade arrière avec l'aménagement d'une terrasse sur la toiture;
- Enfin, le permis d'urbanisme n°16-42450-2015 a autorisé la modification de la couleur de façade en l'application de l'article 102/1 du CoBAT;
- La maison voisine de gauche n°68 est implantée dans le même alignement et présente une profondeur identique que la maison qui fait l'objet de la demande ;
- La maison voisine de droite n°72 est implantée également dans le même alignement que la maison qui fait l'objet de la demande, toutefois avec une profondeur plus importante de 4,00 mètres ;

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

- Construction d'une piscine de 31,5 m<sup>2</sup>, entourée d'une margelle de 30 cm de largeur, sur la zone de jardin;

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

- L'aménagement de la piscine dans la zone de cours et jardin peut s'envisager au regard des distances de recul que prévoit le projet par rapport aux limites mitoyennes et par rapport aux proportions généreuses du jardin;
- Toutefois, dans la mesure où la maison a subi des transformations qui ont augmentées l'emprise de la construction et qu'il existe une terrasse en bois attenante à la villa, la construction de la piscine imperméabilise un peu plus la zone de jardin;
- Il y a lieu de préserver les arbres implantés dans la zone de jardin;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La construction de la piscine peut être autorisée car elle s'implante à 5,00 mètres minimum des limites parcellaires, ce qui respecte l'article 12.1 du PPAS n°50;
  - Elle présente une forme rectangulaire, entourée de margelles de 30 cm, ce qui permet une meilleure intégration de celle-ci dans le jardin;
  - Une pompe à chaleur sera aménagée afin chauffer l'eau de la piscine ; le groupe filtration sera placé dans le garage et la pompe à chaleur sera placée devant la cabane de jardin;
  - Afin d'éviter les nuisances sonores, il y a lieu de soit placer un box isolant autour de la pompe à chaleur, soit de placer la pompe à chaleur dans la cabane de jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre de la piscine seront envoyées à l'égout public avec un débit maximal de rejet inférieur à 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
  - Selon l'avis du service de voirie, cet aménagement respecte l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux ;
  - Les vidanges complètes ne seront réalisées que par un vidangeur agréé qui pompera l'eau de la piscine dans un camion-citerne ou vers la citerne d'eau de pluie existante;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Une lampe de type LED 300W sera placée dans la piscine;
- Selon l'avis du service technique de l'environnement, il y a lieu de placer les éclairages LED ambré et dirigé vers le sol afin de ne pas perturber la faune;
- Une couverture électrique protégera la piscine des déperditions de chaleur ; ce qui peut également servir à protéger la faune de la noyade ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
    - La piscine s'implante en intérieur d'îlot avec une profondeur de 9,60 mètres;
    - Etant donné que la maison a subi plusieurs transformations, la piscine se situe dans le prolongement de la terrasse, avec 4,5 mètres de profondeur sur la zone de jardin;
    - Cette construction augmente le taux d'imperméabilité de la parcelle de 0,32 à 0,37;
    - De ce fait, il y a lieu de conserver la pérennité des arbres à planter dans la zone de jardin en introduisant un rapport effectué par un expert garantissant la pérennité des arbres, le cas échéant, modifier le plan d'implantation afin de préserver les arbres;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - Application de l'art. 15.2.2 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire): demande de certificat, permis d'urbanisme ou de permis de lotir portant sur un immeuble remarquable repris comme tel au PPAS n°50 :
    - Les immeubles remarquables anciens et modernes doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain;
    - Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique;
    - De ce fait, toute demande de permis d'urbanisme sera soumise à l'avis de la Commission de concertation;
    - La demande ne modifie pas davantage la maison ;

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

- placer la pompe à chaleur dans la cabane de jardin;
- Introduire un rapport effectué par un expert garantissant la pérennité des arbres implantés dans la zone de jardin et le cas échéant, modifier le plan d'implantation afin de préserver ces arbres;
- placer les éclairages LED ambré en les dirigeant vers le sol afin de ne pas perturber la faune;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que la modification ne concerne que la zone de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié apporte une garantie en ce qui concerne les arbres situés dans la zone de jardin;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider de la procédure;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13 octobre 2021**

**objet n° 14**

**Dossier 16-45949-2021 - Enquête n° 191/21**

**Demandeur : Madame Ingrid Le Clef - Godar**

**Situation : Rue Colonel Chaltin 93**

**Objet : transformer le rez-de-chaussée et le sous-sol en contact avec le jardin afin d'y inscrire un appartement supplémentaire**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45949-2021 introduite en date du 28/05/2021 par Madame Ingrid Le Clef - Godar ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer le rez-de-chaussée et le sous-sol en contact avec le jardin afin d'y inscrire un appartement supplémentaire sur le bien sis rue Colonel Chaltin, 93 ;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que les terrasses aux étages dépassent le profil des deux voisins mitoyens et sont implantées à moins de 3 m des limites mitoyennes ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

28/05/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

10/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/07/2021 et émis le 09/08/2021 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel,
- Dans son tronçon où se situe la demande, la rue Colonel Chaltin est étroite à sens unique de circulation,
- En situation existante de fait, l'immeuble accueille :
  - au sous-sol : caves et buanderie donnant sur le jardin,
  - au rez-de-chaussée : un garage et un grand local vélo, et l'espace du balcon a été refermé pour y intégrer un local poubelle,
  - au bel-étage : un appartement à 2 chambres,
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement à 2 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement à 2 chambres.
- Le jardin se situe donc au niveau du sous-sol et chaque étage bénéficie d'un petit balcon ;

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

- L'aménagement d'un appartement en duplex, au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble ;
- La modification de la zone de recul ;
- La modification de l'implantation de la porte d'accès au bâtiment ;
- Le remplacement de la porte de garage ;
- La mise en peinture des garde-corps ;
- La transformation des aménagements des appartements existants aux étages et notamment la fermeture des petits balcons afin d'intégrer leurs superficies aux appartements ;
- L'isolation de la façade arrière,
- Le remplacement des châssis en façade arrière ;
- L'isolation de la façade avant et la pose d'un enduit blanc ;

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

- en matière de programme :
  - le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements existants en offrant un espace extérieur confortable à chaque étage sous forme de balcon débordant, de 2,05 m de profondeur et situés à 1.90 mètre des axes mitoyens, tout en offrant une cuisine davantage spacieuse et ouverte sur les pièces de vie;
  - le projet propose l'aménagement d'un appartement à deux chambres en contact avec le jardin implanté en contre-bas, ce qui permet à une famille de profiter de celui-ci de manière confortable de par l'accès nouvellement créé ;
  - le local vélo est déplacé en fond du double garage, tout en maintenant une profondeur de 5,08m pour les emplacements de voiture ;
  - les nouveaux aménagements prévoient des locaux de caves en suffisance ;
  - le local « poubelles » peut s'inscrire dans le grand local « compteurs » ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul se voit nettement améliorée par :
    - le remplacement des dalles de sol existantes par des pavés drainants ;
    - L'augmentation de la zone de pleine terre (plantations et gazon);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble conserve ses deux emplacements de stationnement et prévoit une zone facilement accessible depuis le hall d'entrée et le garage pour les vélos;
- en matière d'esthétique :
  - l'isolation de la façade avant est une démarche à encourager.
  - La teinte choisie permettra de rendre cette façade davantage lumineuse. Cependant, il y a lieu de conserver un matériau différent pour assoir le rez-de-chaussée de l'immeuble : prévoir un soubassement en pierres ;
  - les garde-corps en façade arrière sont imposants et seront fort visible depuis les jardins des propriétés voisines : l'architecte a renseigné en séance qu'il est prévu que ceux-ci soient réalisés avec une section plus fine ;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- les terrasses d'une profondeur de 2,05 m améliorent les qualités d'habitabilité des logements existants tout en se conformant au code civil, et peuvent dès lors s'envisager vu que les deux immeubles de gauche sont plus profonds et que l'immeuble de droite comprend un oriel en façade arrière,
- globalement, ces balcons s'inscrivent dans les gabarits et la volumétrie des immeubles environnants,

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

- prévoir un soubassement en pierres en façade avant au niveau du rez-de-chaussée;
- modifier le dessin des garde-corps prévus en façade arrière;

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'elle ne concerne que l'esthétique des façades;
- 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 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme article n°4

## Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

### Commission de concertation

séance du 13 octobre 2021

objet n° 15

**Dossier 16-45896-2021 - Enquête n° 187/21**

**Demandeur : Monsieur Corantin Parmentier**

**Situation : Rue du Bourdon 45**

**Objet : extension de la maison unifamiliale (latéralement + façade arrière)**

**AVIS**

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45896-2021 introduite, en date du 05/05/2021, par Monsieur Corantin Parmentier ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à extension de la maison unifamiliale (latéralement + façade arrière) sur le bien sis Rue du Bourdon 45 ;

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

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la nouvelle construction dépasse le voisin de droite au niveau du premier étage;
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce que la partie annexe de la nouvelle construction dépasse l'annexe du voisin le plus haut ;
  - non-respect de l'article n°11 – Aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce que la zone recul est complètement imperméabilisée afin de permettre le stationnement d'une voiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

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

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

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

05/05/2021 : dépôt de la demande;

31/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2021: réception des compléments;

15/06/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

05/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet ;

06/09/2021 au 20/09/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte (commerces, ateliers, équipements) et de logements (maisons unifamiliales et immeubles à appartement construits après-guerre) ;
- La rue du Bourdon est à double sens de circulation, et dans le tronçon de voirie le long duquel se situe la parcelle sur laquelle porte la demande, le stationnement n'est pas autorisé ;
- La parcelle cadastrée n°148P6, sur laquelle porte la demande est une parcelle étroite, très profonde ( $\pm 78$  mètres de profondeur) ; elle est orientée à l'Ouest, côté rue et au Sud, côté jardin ;
- Cette parcelle se compose :
  - d'une maison implantée en retrait par rapport à la rue, mitoyenne à la maison de droite (n°43) mais avec un retrait latéral (1,06 m) par rapport à la mitoyenneté (mur en attente de construction) de la maison mitoyenne de gauche ;
  - d'un abri de jardin ( $\pm 18\text{m}^2$ ) implanté à 4,47m de la façade arrière de la maison, long de la limite de mitoyenne de gauche ;
  - d'une cabane de jardin implantée sur la zone de jardin, en intérieur de parcelle ;
  - d'une zone de recul ( $\pm 15\text{m}^2$ ) imperméabilisée où stationne une voiture ;
  - d'une allée latérale gauche de 1,06 mètre de largeur, imperméabilisée, permettant d'accéder à la zone de jardin ;
- La maison n°45 sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit R+1+toiture à versants ;
  - un aménagement où les espaces de vie se situent au rez-de-chaussée et les espaces de nuit ont été aménagés au 1<sup>er</sup> étage et sous les combles (une chambre et une salle de bain par niveau) ;
  - deux façades (avant et arrière) composées d'un enduit imitant la pierre (beige), d'une porte d'entrée en bois (kaki), d'une menuiserie en bois (blanc et de simple vitrage) ;
  - une large lucarne en bois a été construite sur le versant avant de la toiture ;
  - l'allée sur la partie droite de la maison est protégée par un mur s'alignant sur le plan de la façade avant avec une porte en bois et par un auvent ;
- La maison a fait l'objet d'une transformation suite au permis d'urbanisme n°16-19765-1957, octroyé pour la construction d'une véranda en bois en façade arrière, le long du mur mitoyen de gauche ; aujourd'hui, un salon est aménagé dans cet espace ;
- La façade avant de la maison a été modifiée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n°16-26319-1970 ;
- Le bâti environnant se compose de maisons unifamiliales s'implantant soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à la rue ;
- La maison de droite (n°43) s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+1+toiture à versants dont la hauteur et la profondeur de la maison sont plus grandes que la maison faisant l'objet de la demande, ce qui crée une importante héberge ;
- La maison de gauche (n°47) s'implante également à l'alignement et présente un gabarit R+2+toiture plate, elle se compose d'un volume principal et d'une annexe implantée en façade arrière faisant la largeur totale de la parcelle ;

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

- Démolition de la véranda et de l'abri de jardin ;
- Démolition de l'auvent ;
- Rehausse de la toiture ;
- Transformation de la toiture à versants en toiture plate ;
- Extension de la maison sur la partie latérale gauche et en profondeur ;
- Isolation totale de la maison ;
- Transformation de la façade avant ;

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

- La demande vise améliorer la capacité de la maison ainsi que son confort ;
- Les nouveaux aménagements proposés par la demande respectent les normes d'habitabilité tout en apportant un style moderne à la maison ;

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

- en matière de programme :
  - La maison unifamiliale sera réaménagée comme suit :
    - Le sous-sol conservera la cave initiale de  $22,00\text{m}^2$  ;
    - Le rez-de-chaussée contiendra des espaces de vie généreux ainsi qu'un bureau en façade avant ;
    - Le premier étage contiendra la suite parentale et une chambre secondaire avec sa salle de bain privée ;

- Le second étage contiendra deux chambres secondaires et une salle de bain ;
- Les aménagements proposés offrent des espaces de qualité et respecte les normes d'habitabilité ;  
Toutefois, la toilette doit disposer d'un sas afin de respecter l'article 8 du titre II du RRU;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La maison unifamiliale sera complètement transformée :
    - Elle comportera un programme de 4 chambres, dont une en suite parentale ;
    - Un nouveau volume sera construit sur l'allée existante (zone de retrait latéral précitée) avec un gabarit R+1+toiture à versants ; il contiendra la porte d'entrée et une partie des espaces servants de la maison ;
    - Un second volume sera construit en façade arrière, sur la largeur totale de la parcelle (6,15m) et sur une profondeur de 7,14m ; il aura un gabarit R+1+toiture plate et contiendra, au rez-de-chaussée, une partie des espaces de vie, et à l'étage, une partie de la suite parentale et une verrière de 7,83m<sup>2</sup> ;
    - Les murs porteurs de la maison existante seront conservés et percés par endroits afin de lier les nouveaux volumes à l'existant ;
    - Le volume existant sera rehaussée par la transformation de la toiture à versants en toiture plate, ce qui permet d'avoir une hauteur sous plafond de 2,70 m ;
  - Ces transformations peuvent s'envisager car ils apportent une amélioration à la situation existante en ce qu'ils contribuent au respect des normes d'habitabilité en terme de qualité d'espace en terme de confort ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Une terrasse sera aménagée en façade arrière, au rez-de-chaussée ;
  - Une toiture verte sera aménagée sur la toiture plate de la nouvelle annexe ; celle-ci doit être inaccessible afin de respecter le Code civil concernant les vues directes et obliques ;
  - Pour ce faire un garde-corps doit être placé contre la baie située dans la chambre du second étage ;
  - Une seconde toiture verte sera placée sur la toiture plate de la maison ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Aucun espace de stationnement n'est prévu par la demande ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - En ce qui concerne les façades, le volume principal se composera :
    - d'une façade avant rénovée, où les fenêtres existantes seront modifiées en dimensions, en matériau (aluminium) et en couleur (gris foncé) ; le crépi de la façade sera remplacée par un crépi gris clair ;
    - d'une façade arrière sera repensée et se composera de grandes baies en aluminium, d'un crépi gris clair et de bardage en bois brûlé ;
  - Le volume implanté sur l'allée existante (retrait latéral gauche) comportera une façade en bois brûlé ;
  - Les modifications apportées aux façades donnent à la maison un style architectural contemporain; Toutefois, la façade avant présente une incohérence importante qui ne s'intègre pas à l'environnement bâti ; il y a lieu de revoir l'équilibre de la façade avant :
    - Revoir l'alignement des baies dans le volume principal ;
    - Placer un soubassement afin de protéger le crépis ;
    - harmoniser les matériaux et les tonalités de l'annexe ;
    - Revoir la porte d'entrée afin de l'intégrer dans le matériau choisi ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
  - Dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme :
    - La nouvelle annexe dépasse de 0,9 mètre les annexes voisines implantées au niveau du premier étage ;
    - Cette dérogation peut s'envisager car elle qu'une incidence minime sur les biens voisins ;
  - Dérogation à l'article 6 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme :
    - La nouvelle annexe aménagée en façade arrière dépasse le profil du volume le plus haut de 0,10 mètre ;
    - Cette dérogation est due à l'isolation de la toiture en vue d'améliorer le confort des habitants de la maison et présente également un impact négligeable ;

- Dès lors, ce dépassement peut s'envisager car il n'a aucune incidence sur les volumes voisins ;
- Dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme :
  - La zone de recul a été entièrement imperméabilisée en prolongation du trottoir, permettant ainsi le stationnement d'une voiture, ce qui est dérogatoire à cet article ;
  - Il y a lieu d'aménager un jardinet sur cette zone avec une allée imperméabilisée qui permet l'accès à l'entrée ;
  - Sur les murs pignons voisins, visible depuis l'espace public, il y a lieu de prévoir des plantes grimpantes afin d'apporter une finition esthétique ;

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

- Aménager un sas pour la toilette située au rez-de-chaussée ;
- revoir l'alignement des baies dans le volume principal ;
- placer un soubassement afin de protéger le crépis ;
- harmoniser les matériaux et les tonalités de l'annexe ;
- revoir la porte d'entrée (plus d'élément plein) et l'intégrer à la façade de l'annexe;
- rendre la zone de recul perméable en aménageant un jardinet;
- prévoir des plantes grimpantes sur les murs pignons qui limitent la zone de recul ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que la modification ne concerne que la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet modifié apporte une amélioration à la zone de recul;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 16**

**Dossier 16-45963-2021 - Enquête n° 195/21**

**Demandeur : Monsieur et Madame Jacques et Déborah Sebban et Haddad**

**Situation : Avenue des Sept Bonniers 21**

**Objet : transformer une maison en un centre médical pluridisciplinaire (au rez-de-chaussée et au sous-sol) et en deux logements (aux étages supérieurs)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45963-2021 introduite en date du 11/06/2021 par Monsieur et Madame Jacques et Déborah Sebban et Haddad ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale en un centre médical pluridisciplinaire (au rez-de-chaussée légèrement surélevé et au sous-sol) et en deux logements (aux étages supérieurs) sur le bien sis avenue des Sept Bonniers, 21;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du RRU en termes d'emplacements de stationnement, cette dérogation n'étant pas soumise à enquête publique ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/09/2021 au 20/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *manque de places de stationnement dans la rue – le projet va aggraver la situation,*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

11/06/2021 : dépôt de la demande;

29/07/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

06/09/2021 au 20/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/09/2021 et émis le 11/08/2021 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le bien faisant l'objet de la demande s'inscrit dans le tronçon de l'avenue des Sept Bonniers dans la partie comprise entre le croisement Coghén/Alseberg/Vanderkindere/Van Goidtsnoven et le croisement Armures/Neptune/Mozart ;
- La voirie est harmonieuse et large (à double sens) et accueille encore de nombreux immeubles datant du début du siècle dernier qui ont conservé leurs caractéristiques d'origine, et les hauteurs moyennes de ceux-ci lui confèrent un caractère homogène ;
- La maison faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier et aucune archives n'a été retrouvée à la commune ;
- La façade à front de l'avenue est orientée au Sud ;
- Elle développe un gabarit R+2+toiture à versants. Un niveau se développe au sous-sol sur la totalité de la superficie du bel étage qui se compose des trois parties en enfilade (corps principal du bâtiment et annexes arrière) ;

- La volumétrie de la maison est généreuse et présente des profondeurs et hauteurs importantes ;
- Le niveau sous toiture est un étage à part entière et l'escalier à double volée d'origine permet d'y accéder ;
- En façade arrière, les profils des gabarits voisins et les murs mitoyens cloisonnent fortement la maison ;
- Elle possède un grand jardin au Nord de la maison qui est également fortement emmuré par les gabarits voisins situés en intérieur d'îlot, en fond de parcelle, sur une partie de la parcelle de gauche et sur la parcelle de droite, entièrement bâtie ;
- En absence de dossier de permis d'urbanisme précédent, il n'est pas possible de dater la construction de cette maison, qui n'en demeure pas moins une maison mitoyenne qualitative et typique du tissu urbain de ce type de quartier ;
- Elle nécessite un entretien en profondeur, voire une rénovation et une revalorisation, objet de la présente demande ;

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

- La transformation de la maison en un centre médical pluridisciplinaire (au rez-de-chaussée et sous-sol) et deux logements (aux étages) répartis comme suit :
  - Au sous-sol et rez-de-chaussée surélevé: un centre médical de 107m<sup>2</sup>,
  - Au 1<sup>er</sup> étage et à l'entresol : un logement de type studio de 61m<sup>2</sup>,
  - Au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un logement deux chambres de 113m<sup>2</sup>,
- La modification des annexes existantes en façade arrière et la reconstruction/extension de celles-ci ;
- La modification du relief du terrain en vue d'amener davantage de lumière en sous-sol en partie arrière et la construction de murs de soutènement perpendiculaires à la façade arrière en conséquence ;
- La construction d'une passerelle permettant l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée et surplombant la dénivellation du terrain ;

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

- en matière de programme :
  - la demande vise à développer un projet qui transforme une maison unifamiliale en deux utilisations distinctes, à savoir de l'équipement d'intérêt collectif et du logement,
  - Au sous-sol et au rez-de-chaussée surélevé : un centre médical de 107 m<sup>2</sup> permet l'aménagement de 3 cabinets de consultation, en créant une circulation verticale interne,
  - Au 1<sup>er</sup> étage et à l'entresol : un logement de type studio de 61 m<sup>2</sup> avec salle de bains dans l'annexe,
  - Au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : un logement de 113 m<sup>2</sup>, avec un séjour sur 2 pièces en enfilade et deux chambres dans les combles,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les annexes existantes sont légèrement modifiées au sous-sol et au bel étage par la démolition des murs porteurs en vue d'ouvrir les espaces,
  - le niveau +1 est légèrement étendu pour permettre une liaison interne entre ce niveau et l'annexe aménagée en salle de bains,
  - ces modifications peuvent s'envisager car elles permettent d'améliorer la qualité des pièces intérieures ;
  - le projet aligne la façade arrière du rez-de-chaussée à la façade du sous-sol qui est en décalage de 40 centimètres ;
  - ces interventions sont limitées et ne dérogent pas au Règlement Régional d'urbanisme en ce qui concerne le gabarit des constructions en mitoyenneté. En effet, la façade arrière ne dépasse pas en profondeur le profil des voisins mitoyens ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la modification du relief au droit de la façade arrière est importante mais permet d'offrir un espace en sous-sol de qualité pouvant être davantage exploité ;
  - le jardin présente une belle superficie de 109m<sup>2</sup> (en situation projetée) et reste accessible facilement par la passerelle projetée ;
- en matière de terrasses:
  - la terrasse située au 1<sup>er</sup> étage présente des dimensions limitées (6 m<sup>2</sup>) et ne déroge pas au code civil en matière de servitude de vue;

- la terrasse située au 2<sup>ème</sup> étage est également très limitée (2,6 m<sup>2</sup>) et ne portera pas préjudice aux propriétés voisines (peu de risque de nuisances sonores sur une terrasse si petite) et se conforme également au code civil en matière de servitudes de vue ;
- en matière d'esthétique de la façade avant :
  - la maison n'est pas reprise à l'inventaire officiel du patrimoine immobilier ;
  - il n'empêche que la façade à front de l'avenue a conservé son cachet d'origine : la porte et les châssis du rez-de-chaussée sont d'origine, la corniche en bois est moulurée, les balcons en fer forgé ;
  - le projet propose de remplacer les menuiseries aux étages par des menuiseries en bois aux proportions plus harmonieuses que celles des châssis qui ont été remplacés sans autorisation ;
  - il propose de peindre les menuiseries extérieures en teinte « Celadon » (cf vert céramique de Chine), ce qui peut s'envisager ;
- en matière d'esthétique de valeur patrimoniale de la maison:
  - La date de construction ou d'octroi du PU original n'est pas connue,
  - la demande le caractère et la spatialité de la maison dans un programme équilibré et fonctionnel, susceptible de faire l'objet d'une évolution dans le temps, et à caractère aisément réversible par certaines options du projet;

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

**En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :**

- en ce qui concerne le cabinet médical, dont l'affectation correspond à de l'équipement d'intérêt collectif :
  - la suppression de logements est permise par la prescription 0.12 du PRAS qui précise que « *la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement peuvent être autorisées qu'à l'une des conditions suivante : 4° permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public* » ;
  - la superficie de l'équipement proposé (107m<sup>2</sup>) ne dépasse pas les seuils fixés par la prescription 2.2 du PRAS qui précise « *zone d'habitation : 2.2 ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux activités productives dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 250m<sup>2</sup>* » ;
  - cet équipement complète les services présents dans le quartier ;
- en ce qui concerne les logements :
  - la demande vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier dense et de typologies variées;
  - Bien que les espaces de la maison disposent de confortables hauteurs sous plafond aux différents niveaux et d'un apport important d'éclairage naturel, cet immeuble ne pourra pas accueillir plus de 2 logements le jour où le centre médical arrête son activité ;
  - l'aménagement du studio proposé au 1<sup>er</sup> étage peut s'envisager car celui-ci n'entraîne pas de modifications importantes de la structure des pièces en enfilades et permet de conserver tous les décors existants. Cet espace pourra donc facilement être annexé ultérieurement aux étages inférieurs le jour où le cabinet disparaît afin de recréer une unité (triplex) de belles dimensions pouvant accueillir une famille pouvant ainsi jouir du jardin ;
  - chaque logement bénéficie d'un espace de rangement privatif en cave ;
- en ce qui concerne le manque d'emplacement de stationnement liés à cette division :
  - l'architecture de la maison ne se prête pas à l'aménagement d'emplacements de stationnement;
  - le quartier est assez bien desservi par les transports en commun (tram 51, bus 37, bus 70 de la STIB), présente une station Cambio (avenue des Sept Bonniers), une station Villo ! (avenue Coghen), et deux parkings pour vélos situés à moins de 50 m de la maison ;
- Conclusion :
  - La surface bâtie généreuse (235m<sup>2</sup> hors-sol et 313m<sup>2</sup> avec le sous-sol) permet la division de celle-ci en plusieurs unités qualitatives, tout en proposant un caractère évolutif et/ou réversible ;
  - Ce quartier étant en constante évolution et devenant au fil des années de plus en plus attractif, la division de cette habitation peut s'envisager ;
  - En effet, de nombreuses activités se développent autour de ce carrefour (boulangeries, restaurants, épicerie, banques, chocolatier, supérette à l'enseigne « Carrefour express »...) et de part et d'autre le long de la chaussée d'Alseberg ;

- Le bien est proche de plusieurs équipements : écoles (« Nos enfants », école communale de Messidor etc), des parcs Duden et Marconi, de l'Altitude 100 et de l'hôpital Molière ;

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**Séance publique du 13/10/2021**

**Délibération à huis clos du 15/10/2021**

**objet n° 17**

**Dossier 16-45837-2021 - Enquête n° 185/21**

**Demandeur : Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB)  
c/o Madame Beatrijs Comer et Monsieur Raphaël Jehotte**

**Situation : Cité-jardin du Homborch : Avenue d'Homborchveld - Rue Jean Ballegeer 69 - rue du Kriekenput 54 - Avenue Joseph Divoort - Rue Guido Gezelle 50**

**Objet : Démolir un petit immeuble de logements inoccupable et des boxes de garages existants inutilisés, construire 90 logements sociaux et moyens, réaménager le paysage compris entre les différents immeubles et maisons, réaménager le rond-point Charles Solau en une place publique pour le quartier, relier les petits sentiers piétonniers au sentier central dans la forêt et peindre la cabine à haute tension en couleur vert foncé en y ajoutant une toiture verte**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45837-2021 introduite en date du 14/09/2020 par la Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) c/o Madame Beatrijs Comer et Monsieur Raphaël Jehotte;

Vu que la demande telle qu'introduite vise, dans la cité-jardin du Homborch, à démolir un petit immeuble de logements inoccupable et des boxes de garages existants inutilisés, à construire 90 logements sociaux et moyens, à réaménager le paysage compris entre les différents immeubles et maisons, à réaménager le rond-point Charles Solau en une place publique pour le quartier, à relier les petits sentiers piétonniers au sentier central dans la forêt et à peindre la cabine haute tension en couleur vert foncé en y ajoutant une toiture verte sur les biens sis avenue d'Homborchveld, rue Jean Ballegeer 69, rue Kriekenput 54, avenue Joseph Divoort et rue Guido Gezelle 50;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- *Application des prescriptions générales suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
  - 0.5. Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup>;
  - 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
  - 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
  - 25.1. Modification d'aménagement de voirie;
  - 25.6. Désaffectation de voirie;
- *Application des prescriptions particulières suivantes du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
  - 1.5.2° Modifications des caractéristiques urbanistiques;
  - 21. Modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE;
- *Application de l'article 147 et de l'article 175/20, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), demande soumise à rapport d'incidence pour les points suivants :*
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- *Application de l'article 126, §11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
  - Dérogation aux articles 7 (implantation d'une construction isolée), 8 (hauteur d'une construction isolée) et 11 (zone de recul aménagée en jardinet) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 24/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Vu les 23 réclamations/observations introduites durant l'enquête publique, ainsi que la pétition signée par 188 personnes, dont synthèse ci-dessous :

- *Le quartier est déjà trop densément construit, il est attendu un dédoublement de sa population, il ne sera plus qu'une cité-dortoir;*
- *Le projet ne préserve pas la végétation encore présente dans le quartier, au contraire il la détruit;*
- *Des bâtiments inoccupés ou à l'abandon à proximité pourraient accueillir de nouveau logement sociaux;*
- *Le projet manque gravement de commerce de proximité;*
- *Le nombre de logements proposés et l'impact des bâtiments est disproportionné;*
- *Le surplus de familles dans les immeubles C, B et D engendrera une surpopulation;*
- *Les vis-à-vis sont trop proches en ce qui concerne la parcelle centrale contenant les bâtiments G, il y aura une perte d'intimité pour les immeubles existants et les projetés;*
- *L'immeuble A est trop haut, il offre des vues plongeantes sur les voisins;*
- *Les bâtiments B, C, D et E sont également trop haut, ils devraient être limités à 3 étages;*
- *Il n'y a pas assez d'écoles dans le quartier pour accueillir les nouveaux venus;*
- *Aucune activité pour enfants n'est prévue;*
- *Les travaux risquent de durer plus de deux ans et d'engendrer de fortes nuisances;*
- *Les nouveaux habitants perturberont la cohésion sociale existante;*
- *Le quartier est déjà très insécurisé et de nouveaux habitants risqueraient de renforcer ce phénomène;*
- *Un seul commerce pour le quartier ne suffira pas;*
- *Le quartier manque cruellement d'infrastructures sportives pour les jeunes (ex: terrain de cross-fit, rampe de skate, terrain de foot,...);*
- *Il manque un espace de barbecue au projet (pour ceux qui n'ont pas de jardins);*
- *Manque d'emplacements de stationnement, surtout au vu de la grande distance séparant le quartier des commerces;*
- *Il y a trop d'emplacements pour les vélos, ceux-ci risquent d'être volés;*
- *La revitalisation de certains chemins n'est pas souhaitable (vols, dépôt d'immondices,...);*
- *Le quartier est déjà fragilisé par l'insécurité;*
- *La circulation est déjà intense dans le quartier et tous ces nouveaux logements ne feront qu'empirer les choses, de plus les pistes cyclables sont trop étroites pour garantir la sécurité des cyclistes et les transports en commun manquent cruellement dans le quartier;*
- *La pollution du quartier va augmenter;*
- *Le vis à vis créé par le bâtiment A est trop important, de plus celui-ci ne reprend pas la typologie des habitations existantes;*
- *Suite à réunion les habitants ont demandé à la SLRB de revoir son projet avec un maximum de 70 logements;*
- *Il n'y a pas assez d'éducateurs de rue ni de gardiens de la paix dans le quartier;*
- *Il n'y a pas de garantie que la plaine de jeux projetée sera vraiment aménagée vu sa présence sur le rond-point Charles Solau, propriété de la Commune;*
- *La boucle basse du rond-point Charles Solau ne doit pas être fermée car les bus y font demi-tour en hiver;*
- *Le projet nuira à la beauté de la colline entre l'Avenue du Homborch et la rue Jean Ballegeer;*
- *La réouverture des petits chemins créera plus d'insécurité, un mail de police établit d'ailleurs un rapport négatif à la réouverture des petits sentiers;*
- *Le quartier manque d'écoles et de crèches;*
- *Des logements sociaux éparpillés sur tout le territoire les rendront moins visibles et moins stigmatisants;*
- *L'imperméabilisation supplémentaire risque de causer des inondations;*
- *La future place du village devrait être entourée d'une haie vive supérieure à 1m;*
- *Déplacer les bulles à verre sur une zone plus sécurisée (passage des bus et voitures);*
- *L'immeuble E va priver d'intimité de nombreux logements existants, il est conseillé de construire ce bâtiment à front de rue;*

*Dans un autre registre:*

- *Certains habitant soutiennent une densification du quartier du Homborch;*
- *Les enfants sont enthousiastes à l'idée d'une nouvelle plaine de jeux;*
- *L'esthétique des bâtiments est appréciée;*
- *L'ajout d'un commerce et d'une salle polyvalente est apprécié;*

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

14/09/2020 : dépôt de la demande;

30/03/2021: accusé de réception d'un dossier complet

26/08/2021 au 24/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'absence de consultation de la Direction du Patrimoine Culturel concernant la démolition de trois immeubles repris à l'inventaire;

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

l'avis du Service de l'Environnement :

**Avis favorable à condition de :**

- prévoir des grillages/haies/séparations entre parcelles permettant le passage de la petite faune;
- prévoir au cahier des charges de construction des conditions très strictes quant à la gestion des plantes invasives présentes sur le site (renouée du japon);
- revoir l'ensemble de la palette arborée et arbustive de sorte à ce qu'elle soit composée d'essences indigènes ou européennes adaptées aux changements climatiques, de préférence présentes dans les massifs forestiers alentours et exclure les variétés ornementales. Et de plus, en ce qui concerne le verger et le corridor écologique, prévoir des essences comestibles patrimoniales de variété « RGF-Gblx » (Ressources génétiques fruitières de Gembloux);

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

Considérant l'avis **favorable** de **Bruxelles Mobilité** parvenu au fonctionnaire délégué le **15/04/2021** portant les références suivantes : BM/DGI/GA26-1475;

Considérant l'avis d'**Access & Go** datant du **08/05/2021** et précisant la conformité partielle du projet aux normes d'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite pour les raisons suivantes :

- Le passage de la porte d'accès au commerce de l'immeuble A ne se fait pas de plain-pied;

- Il n'y a pas une aire de rotation de 150 x 150cm devant la porte du WC PMR du commerce, de plus la cuvette ne peut jamais se trouver face à la porte;

- Il n'y a pas une aire de rotation de 150 x 150 cm devant la porte de la toilette PMR de l'espace polyvalent, de plus la cuvette ne peut jamais se trouver face à la porte;

Considérant l'avis **favorable conditionnel** du **SIAMU** (Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente) daté du **21/05/2021** et ayant pour références : C.2020.0246/2/APM/dd, auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis du **BMA** (Bouwmeester - maître-architecte), demandé préalablement au dépôt de permis conformément à la législation pour les projets de plus de 5000m<sup>2</sup>, daté du **17/07/2020** et donnant un avis **positif** au projet à condition, concernant la gestion du paysage, de veiller à la qualité et à la continuité du processus participatif;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le projet concerne plusieurs parcelles de la cité-jardin du Homborch, situées le long de différentes voiries :
  - La rue du Kriekenput au Sud;
  - L'avenue d'Homborchveld à l'Ouest;
  - L'avenue Joseph Divoort et la rue Jean Ballegeer à l'Est;
  - Le rond-point Charles Solau, au centre;
- A noter, la cité-jardin est bordée au Nord-Ouest par la voie de la ligne 26 du chemin de fer;
- La cité-jardin du Homborch est caractérisée par des maisons de rangée, de petits gabarits, dont certaines sont à l'inventaire IrisMonument;
- Certaines de ces parcelles sont aujourd'hui bâties, notamment par des garages. Parmi les parcelles concernées par le projet, seule l'une d'entre elles comporte une construction mitoyenne à démolir. Il s'agit de la parcelle 0245/B002, où un garage à démolir est accolé à une maison;
- D'autres parcelles concernées sont aujourd'hui verdurisées, participant aux abords proches ou élargis des habitations;
- En termes de gabarits, les constructions existantes présentent des hauteurs variées :
  - R+1+T pour les maisons unifamiliales;
  - R+3 +T pour les immeubles de l'îlot central;
  - R+6+étage technique pour l'antenne de Binhôme;
  - R+6 à R+7 pour 5 immeubles gérés par la société de logements COBRALO, en contrebas, avenue de la Gazelle, au Nord-Est du projet;
  - Le pavillon central existant sur le rond-point Charles Solau est quant à lui une construction de plain-pied;

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

- La démolition d'un petit immeuble comprenant 3 logements vétustes et de 26 garages existants;
- La construction de 90 logements sociaux et moyens répartis en 24 maisons unifamiliales, 8 maisons à appartements et 6 immeubles à logements multiples pour un total de 66 appartements, avec une superficie plancher de 9.498 m<sup>2</sup>;

- La création d'un commerce de proximité de 118 m<sup>2</sup>, d'un bureau de 86 m<sup>2</sup> et d'une salle polyvalente de 206 m<sup>2</sup>;
- Le réaménagement des abords de l'ensemble;
- La modification de l'aménagement de voirie au droit du rond-point Charles Solau et la désaffectation d'une partie de la voirie pour en faire une place publique de quartier;
- Quelques travaux de voirie et mises en peinture d'une cabine SIBELGA;

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

- Considérant que l'ajout de logements s'inscrit dans l'affectation définie par le PRAS, que la densification du quartier portera celui-ci d'un coefficient P/S de 0,22 à 0,25, ce qui est raisonnable pour un quartier de deuxième couronne entouré d'habitations en ordre semi-ouvert;
- Considérant que cette densification s'opère dans un quartier en zone d'accessibilité C du RRU (faiblement desservi en transport en commun), que cependant deux gares ferroviaires se situent à moins de 800m à vol d'oiseau;
- Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre d'une cité-jardin construite par étapes successives en 1930, 1950, 1954 et 1955 pour la partie le plus à l'Est, puis en 1959 et 1977 pour la partie à l'ouest du quartier, totalisant 360 logements;
- Que la proposition actuelle doit composer avec cet historique afin d'ajouter une nouvelle couche cohérente avec le plan d'ensemble, qu'un master plan a été établi en 2016 avec pour principes généraux :
  - La concentration d'une nouvelle offre de logements individuels dans l'ilot central au cœur du quartier;
  - La création d'un espace public central au sud de cet ilot, accompagné d'un équipement et d'un commerce;
  - La valorisation de la topographie et des vues qualitatives;
  - L'offre de typologies multiples de logements en fonction des besoins et défis du futur;
- Considérant que suite au présent projet, le quartier cité-jardin se composera de 450 logements au total, avec un ajout d'approximativement 227 habitants dont 47 enfants, et que la répartition des nouveaux logements en termes de capacité est la suivante : 15 logements à quatre chambres, 12 logements à trois chambres, 20 logements à deux chambres, 43 logements à une chambre;
- Considérant que le projet prévoit une proportion de 80% de logements sociaux et 20% de logements moyens, souhaitant ainsi préserver une certaine mixité de ce développement urbain;

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

**en matière d'ambitions :**

- Considérant que le projet ambitionne de densifier la cité-jardin tout en conservant ses qualités paysagères, de créer un climat favorable aux interactions sociales et comme mentionné à la note explicative, de répondre à la question suivante : " est-il possible d'ajouter quelques logements dans cette cité jardin tout en conservant ses qualités, et de réussir l'intégration des nouveaux habitants avec les « historiques »? ";
- Considérant que tous les logements respectent le critère passif en ce qui concerne les performances énergétiques des bâtiments;
- Considérant qu'au total 44 panneaux photovoltaïques sont proposés sur les bâtiments A, B et C;

**en matière de démolitions et abattages :**

- Considérant que sur la parcelle en coin, face au rond-point Charles Solau, est prévu la démolition de 3 habitations pavillonnaires, que celles-ci sont inscrites à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région;
- Considérant que ces pavillons datent de la phase de construction de 1954, qu'ils sont à l'abandon et fortement dégradés, de plus leur gabarit en rez-de-chaussée ne permet pas la nouvelle définition souhaitée de ce coin comme front bâti et repère urbain face à la nouvelle place du "village";
- Considérant que les autres habitations aux alentours datant de la même période sont conservées et permettent ainsi de préserver la trace de ces typologies particulières d'époque et caractéristiques de la cité-jardin, bien que d'autres habitations pavillonnaires ne soient pas relevées dans le quartier;
- Considérant donc que des éléments de l'architecture historique (tel que les bandeaux de briques verticales en guise de socle) pourraient être réemployés dans la nouvelle construction, cela afin de garder un souvenir de ces bâtiments dont la démolition semble indispensable au bon aménagement des lieux, en fonction de l'évolution des besoins et de l'établissement d'une mixité de fonctions à l'échelle du quartier, en un lieu emblématique de la cité-jardin;

- Considérant d'ailleurs qu'une réutilisation de certains matériaux de démolitions est envisagée, principalement les briques et les tuiles du pavillon et des boxes-garages, que cette démarche d'économie circulaire est à encourager;
- Considérant que le projet implique la démolition de 26 boxes de garage, dont 12 sur la parcelle de l'actuelle antenne Binhôme, 6 le long du chemin de fer et enfin 8 autres situés en intérieur d'îlot, accessibles depuis la rue du Kriekenput;
- Considérant que ces garages n'ont aucune particularité architecturale, que leur démolition aura uniquement un impact sur la mobilité (suppression de 30 places de stationnement voiture hors voirie) que ce point sera abordé plus loin dans cet avis;
- Considérant que la demande implique l'abattage de 36 arbres, principalement afin de laisser place aux nouvelles constructions envisagées, que 116 nouveaux arbres sont replantés sur les parcelles de la demande, dont de nombreux d'essences fruitières qui feront partie des vergers projetés;

#### en matière de typologie - bâtiment A :

- Considérant que le bâtiment A s'implante sur les 3 parcelles des 3 pavillons démolis, qu'il vient créer un front bâti aligné à la voirie (avec zone de recul) mais reste un bâtiment isolé;
- Considérant que ses niveaux varient de rez-de-chaussée à R+3, avec une hauteur depuis le trottoir qui évolue entre 3,86 m (les extrémités du bâtiment) et 14,22 m (le volume central étant bâti dans un profil de rez-de-chaussée + 2 étages + 1 étage limité à la travée de la façade qui fait face au rond-point et en recul complémentaire) et que la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée est assez élevée au vu de sa fonction (3,75 m);
- Considérant que les parcelles voisines sont occupées par des habitations R+1+Toiture et que les parcelles du projet étaient occupées par des bâtiments pavillonnaires, que cependant le bâtiment se propose un peu plus haut afin de marquer la redéfinition du rond-point Charles Solau en tant qu'espace public de rencontre et de souligner la présence de fonctions à vocation collective en son rez-de-chaussée, que cela crée une dérogation aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU;
- Considérant que l'immeuble s'octroie deux niveaux supplémentaires par rapport au voisinage et qu'il risque ainsi de créer la rupture dans cette partie de tissu cohérent de la cité-jardin, qu'il semble ainsi que le R+3 soit de trop dans la composition, rien ne le justifiant en tant que tel, la nouvelle "place du village" étant déjà bien définie par la présence d'un front bâti sur tout son pourtour, que de plus ce bâtiment semble fragilisé par sa descente en terrasse vers les habitations plus basse, qu'il donne ainsi l'impression d'une architecture indéfinie qui joue un double-jeu de composition avec l'existant et de définition d'une centralité dans le quartier qui n'est pas assumée;
- Considérant le caractère central de l'immeuble faisant face à une nouvelle place publique, il convient d'améliorer l'expression architecturale afin de la rendre moins urbaine et de valoriser les fonctions collectives du rez-de-chaussée;
- Qu'avec la suppression du dernier niveau la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU devrait disparaître, que l'implantation du bâtiment est cohérente par rapport au dessin patrimonial de la cité-jardin mais aussi en rapport à la nouvelle "place du village", que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU est par conséquent acceptable;
- Considérant que le bâtiment propose en sous-sol un parking de 17 places dont 2 avec rechargement pour voitures électriques, que le SIAMU dans son avis précise que ces emplacements doivent se situer au plus près de l'entrée/sortie du parking;
- Considérant qu'aucun emplacement PMR n'y est prévu, cela car l'immeuble ne disposera pas d'ascenseur et son sous-sol sera donc inaccessible aux PMR, que cette dérogation à l'article 7 du Titre IV du RRU se justifie et est acceptable car d'autres emplacements PMR à des endroits plus pertinents sont prévus sur le reste du projet;
- Considérant que la présence de ce parking sur la totalité des 3 parcelles cadastrales crée une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce que le terrain ne dispose pas de 50% de surface perméable en pleine-terre, que les fosses d'arbres prévues sont insuffisantes pour le bon développement de ceux-ci;
- Que par conséquent, et au vu de la présence de 10 logements dans cet immeuble, le nombre d'emplacements de parking pourrait être réduit en supprimant les places 16 et 17, permettant de retrouver une plus grande zone de pleine-terre, qu'ainsi la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU serait acceptable;
- Considérant qu'en zone de recul des emplacements de stationnement vélos sont proposés en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU;

- Que ces emplacements se justifient par la présence de fonctions collectives au rez-de-chaussée et du commerce, que cependant ceux situés entre la salle polyvalente et le commerce débordent légèrement sur l'espace public, qu'ils seraient plus fonctionnels et mieux disposés en étant placés entre le commerce et l'entrée de la cage d'escalier des logements, que la dérogation est donc acceptable;
- Considérant qu'à ces niveaux supérieurs le bâtiment A se compose ainsi :
  - Rez-de-chaussée: un commerce, une salle polyvalente et des bureaux ainsi que les entrées aux deux cages d'escaliers distribuant les logements;
  - 1er étage: 4 appartements à deux chambres avec terrasses, dont 2 disposant de cuisine non-conforme à l'article 3 du Titre II du RRU (superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup>);
  - 2ème étage: 2 appartements à deux chambres et 2 appartements à une chambre avec terrasses, à nouveau 2 logements disposent de cuisine non-conforme à l'article 3 du Titre II du RRU;
  - 3ème étage: 2 appartements à une chambre avec terrasses;
- Considérant que les cuisines en dérogation doivent être agrandies car rien ne justifie ces dérogations, que celles-ci sont par conséquent injustifiées;
- Considérant que le commerce et la salle polyvalente se justifie à cet endroit par la définition de la nouvelle placette en face mais que rien ne justifie l'ajout d'une antenne de la SISP Binhome à cet endroit stratégique, qu'il serait plus profitable d'agrandir les espaces polyvalents;
- Considérant que les façades sont composées de briques de couleur rouge ainsi que d'éléments en béton préfabriqué de même teinte soulignant en bandeau la hauteur entre le dessus des baies et le niveau supérieur, que ces éléments en béton sont de teinte blanche spécifiquement au-dessus de l'espace polyvalent à travers un auvent débordant, que les façades arrière sont quant à elles revêtues en partie de briques de teinte blanche;
- Considérant que les façades visibles depuis l'espace public disposent de châssis en aluminium de même teinte que les briques, qu'en façade arrière ceux-ci sont en aluminium aussi mais de teinte blanc-gris en concordance avec le revêtement arrière;

#### en matière de typologie - bâtiment B :

- Considérant que le bâtiment B s'implante le long du chemin de fer en tant que construction isolée, qu'il est situé entre les immeubles D et C;
- Considérant qu'il est établi en gabarit de R+3, disposant d'une hauteur approximative de 12,52 m du côté des habitations existantes et de 14,80 m du côté du chemin de fer, qu'il a une longueur de 32,18 m et une largeur de 12,07 m;
- Considérant que les parcelles voisines sont occupées par des habitations R+1+Toiture et que l'immeuble proposé est donc approximativement deux niveaux plus haut que le voisinage;
- Que cependant il s'implante dans une cuvette en contre-bas de l'avenue d'Homborchveld et à bonne distance des habitations existantes, qu'un dénivelé de 3 à 4m existe entre le lieu d'implantation et la rue, que par rapport au groupe d'habitations existantes lui faisant face il n'est approximativement qu'un mètre plus haut que la faîte de leurs toitures;
- Que de plus, l'orientation et la distance entre les bâtiments sont telles que le bâtiment B engendrera peu d'ombre portée sur les maisons et jardins voisins;
- Considérant que l'implantation proposée met à risque la pérennité d'arbres à haute tige à proximité, que cet élément doit être étudié ou pourrait justifier une modification d'emprise afin de préserver le caractère boisé de la zone proche du chemin de fer;
- Considérant de plus la présence dans cette partie du quartier d'autres immeubles R+3, certains comme celui qui comporte l'antenne Binhome allant même jusqu'à un gabarit de R+7;
- Considérant donc que la dérogation à **l'article 8 du Titre I du RRU** s'avère acceptable au vu de ce qui a été mentionné;
- Considérant que le bâtiment B se compose ainsi :
  - Sous-sol : 8 caves, des rangements vélos et des locaux techniques;
  - Rez-de-chaussée : 2 appartements à deux chambres adaptés aux PMR;
  - 1er étage : 4 appartements à une chambre avec terrasse;
  - 2ème et 3ème étages : 4 duplex à quatre chambres avec leurs terrasses;
- Considérant la qualité des logements proposés, disposant de vues traversantes, d'espace suffisant et de caves privatives ainsi que de grandes terrasses en lien avec les cuisines et séjours;

- Considérant que les façades sont principalement composées d'enduit de teinte foncée (vert foncé en photomontage) et plus localement de brique de teinte similaire sur le pourtour du sous-sol ainsi qu'au rez-de-chaussée de la façade avant, qu'une structure composite métallique-béton et bois de teinte neutre (blanc en photomontage) se raccorde au bâtiment pour créer les terrasses et paliers d'entrée;
- Considérant que les châssis sont en aluminium de teinte foncée, similaire à la teinte de l'enduit, ainsi que leurs garde-corps, que seuls les éléments de la structure des terrasses et leurs garde-corps se démarquent par une teinte blanche;

#### en matière de typologie - bâtiment C :

- Considérant que le bâtiment C s'implante au plus proche du bâtiment B et au plus éloigné des habitations existantes, le long du chemin de fer, sous forme de petite tour carrée de 17,52 m x 17,05 m d'emprise;
- Considérant que l'implantation proposée met à risque la pérennité d'arbres à haute tige à proximité, et du couloir écologique, que cet élément doit être étudié ou pourrait justifier une modification d'emprise afin de préserver le caractère boisé de la zone proche du chemin de fer;
- Considérant qu'il développe un gabarit de R+4, disposant d'une hauteur approximative de 15,67 m depuis le sol et qu'il est par conséquent également en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU comme le bâtiment B;
- Considérant l'argumentaire similaire à l'immeuble précédent, ajouté à cela que le bâtiment est implanté 9 m plus bas que le niveau du Square des Méris duquel il se rapproche, qu'il ne cause pas de nuisances en terme d'ombrage ou de vue envers le voisinage existant et qu'il s'implante au milieu de grands arbres;
- Considérant donc que cette dérogation est acceptable;
- Considérant que le bâtiment C se compose ainsi :
  - Sous-sol : 10 caves, des rangements vélos et des locaux techniques;
  - Rez-de-chaussée : 1 espace commun lié à l'entrée donnant sur la cage d'escalier centrale, 1 appartement à deux chambres accessible aux PMR avec terrasse et 1 appartement à une chambre dont le séjour-cuisine est non-conforme à l'article 3 du Titre II du RRU;
  - 1er étage : 2 appartements à une chambre dont le séjour-cuisine est non-conforme à l'article 3 du Titre II du RRU, et 1 appartement à trois chambres avec terrasse;
  - 2ème étage : similaire au 1er;
  - 3ème et 4ème étages : 4 duplex à trois chambres avec terrasses;
- Considérant que les séjour-cuisines en dérogation doivent être agrandis car rien ne justifie ces dérogations, que celle-ci sont par conséquent injustifiées;
- Considérant que les terrasses jointives de deux duplex du troisième étage pourraient causer des nuisances entre voisins, qu'il n'y a pas de justification à cet acte qui semble purement architectural, qu'il convient donc de supprimer cette liaison entre les terrasses;
- Considérant que les façades proposées sont similaires à celles du bâtiment B à proximité, que les briques de teinte vert foncé remontent jusqu'au seuil des baies du R+2 et qu'ensuite un enduit de même teinte est appliqué;
- Que les châssis sont également identiques aux précédents (dans la légende des plans la teinte vert foncé est cette fois-ci bien précisée) et que les terrasses sont réalisées de la même manière mais en coin de l'immeuble;

#### Quant aux autres aspects propres à la demande :

##### Typologie - bâtiment D :

- Considérant que le bâtiment s'implante le long du chemin de fer, en contrebas du site où sont disposés les immeubles B et C et que son accès se fait via l'Avenue d'Homborchveld;
- Considérant qu'il est établi en gabarit R+3 reprenant la même typologie que le bâtiment B, que sa hauteur varie de 12,52 m à 13,60 m et qu'il s'étend sur une longueur de 16,40 m sur une largeur de 11,22 m;
- Considérant qu'il est dans le même contexte que les deux précédents mais pas au même endroit, que sa position ici n'est plus en cuvette mais à peu près 1 m plus bas que la rue et à forte proximité des habitations existantes (7,20 m d'un côté et 7,90 m de l'autre), que par conséquent il dépassera d'un niveau le faite de toiture des maisons adjacentes et causera sans aucun doute des nuisances en terme d'ombrages et de vues;
- Considérant qu'au vu de ces éléments, la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU ne peut être accordée pour ce bâtiment, qu'il doit être revu avec un niveau en moins afin de correspondre davantage aux gabarits qui l'entourent et de diminuer les nuisances qu'il apportera aux habitations existantes;

- Considérant que son positionnement le place également en dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU** en ce qu'il n'est pas "*implanté à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.*", que cette dérogation pourrait être accordée si le bâtiment dispose d'un niveau en moins ou si une nouvelle proposition adaptée est faite le concernant (possibilité d'implanter plutôt un ou deux ensembles de typologie F à cet endroit au lieu de la typologie D);
- Considérant que le bâtiment D se compose comme suit :
  - Sous-sol : 4 caves, des rangements vélos et des locaux techniques;
  - Rez-de-chaussée : 1 appartement à une chambre accessible aux PMR;
  - 1er étage : 2 appartements à une chambre avec terrasse;
  - 2ème et 3ème étages : 2 duplex à quatre chambres avec terrasse;
- Considérant la qualité des logements proposés, et que cependant, comme démontré ci-avant, le 3ème étage est excessif en rapport à son contexte et doit être supprimé, que par conséquent les deux duplex seraient rétrogradés au 1er étage, ce qui donnerait un total de tout au plus 3 logements pour cet immeuble;
- Considérant que les façades proposées sont similaires à celles du bâtiment B à proximité, que les briques vert foncé remontent jusqu'au seuil des baies du rez-de-chaussée en partie arrière et du R+1 en partie avant et qu'ensuite un enduit de même teinte est appliqué;
- Que les châssis sont également identiques aux précédents et que les terrasses sont réalisées de la même manière;

#### Typologie - bâtiment E :

- Considérant que le bâtiment s'implante en retrait de la rue Joseph Divoort, à côté de l'actuel immeuble R+7 composé entre autre de l'antenne Binhôme et le long d'une zone boisée;
- Considérant que l'immeuble E est en tout point similaire au D, qu'il dispose du même nombre de logements, de la même typologie et des mêmes dimensions;
- Considérant cependant qu'il s'installe ici dans un contexte assez différent, qu'il est en relation directe avec les habitations unifamiliales R+1+T d'un côté (ou plutôt leur jardin) et avec la tour R+7 et le bois de l'autre, que sa situation est problématique;
- Considérant qu'il compose en hauteur avec une tour datant d'une autre époque et relevant d'une manière de construire spécifique à celle-ci, qu'il cause des nuisances en donnant sa façade avant sur les jardins arrière des maisons rompant l'intimité de celles-ci;
- Que de plus sa proximité avec la tour cause des vis-à-vis trop proches entre les deux constructions, qu'il en subira un ombrage important de même qu'il résulte de son implantation un interstice mal définis entre les deux entités au sol;
- Que pour toutes ces raisons il créerait une composition plus ordonnée en étant revu dans sa typologie ainsi que dans son implantation qui gagnerait en qualité en se déplaçant à front de rue;
- Considérant ainsi que ses qualités d'intégration à son contexte bâti seraient grandement améliorées, ses nuisances réduites et que par conséquent les dérogations qu'il crée aux **articles 7 et 8 du Titre I du RRU** sont injustifiées;

#### Typologie - maisons F :

- Considérant que 7 maisons de typologie F sont implantées le long des Avenues d'Homborchveld et Joseph Divoort, dans les espaces interstitiels laissés entre les blocs de maisons existantes;
- Considérant que ces maisons réinterprètent la typologie d'origine, développent un R+1+Toiture avec un débordant latéral marquant la fin des blocs d'habitations groupées, que leur niveau de faîte et de corniche reprend le rythme des constructions existantes, s'établissant approximativement à une hauteur de 8,94m et 6,10 m;
- Considérant que leur profondeur est de 9,72 m sur 6,92 m de largeur, qu'ainsi elles dépassent légèrement la profondeur des maisons existantes, créant ainsi une dérogation à l'**article 4 du Titre I du RRU** (profondeur de construction);
- Considérant que ce dépassement est justifié par les critères de confort actuels, les maisons existantes étant très petites et non-isolées, que dans un futur proche l'on peut imaginer que ces maisons seront agrandies afin de rester habitables dans le respect des normes actuelles (des vérandas sont déjà ajoutées à certaines de ces maisons d'après les vues aériennes);
- Que de plus cet effet de profondeur a tendance à marquer la fin des blocs de maisons par une légère fermeture du système, créant une plus grande intimité des jardins existants et une certaine cohérence urbanistique, qu'ainsi la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU est acceptable;

- Considérant que cette typologie aurait plus de cohérence urbanistique à s'implanter également à l'interstice donnant sur les bâtiments D et E, respectant ainsi la morphologie existante de cette partie du quartier;
- Considérant la particularité de ces maisons, dont l'entrée se fait latéralement par ce qu'il reste d'interstice entre les blocs, que la zone de recul est développée conformément au RRU et que des stationnements vélos sont prévus en zone de cours et jardins, en dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (Aménagement des zones de cours et jardins);
- Considérant qu'implantés de la sorte et au vu des entrées latérales des maisons, ces espaces de stationnement vélo sont pratiques et fonctionnels, qu'ils ne nuisent pas au bon aménagement des lieux et entrent en adéquation avec le projet de mobilité douce du quartier, que par conséquent la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est acceptable;
- Considérant que les maisons F se composent comme suit :
  - Rez-de-chaussée: le hall d'entrée avec cuisine et débarras d'un côté et séjour de l'autre donnant accès au jardin ainsi qu'un WC en lien au hall;
  - 1er étage : 3 chambres, une salle de bain avec WC séparé et une salle de douche en lien à la chambre parentale, un petit balcon est accessible depuis les deux chambres enfants;
  - Sous-toiture : 1 chambre en dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU (plus de la moitié de la superficie de la chambre est sous les 2m30);
- Considérant les qualités d'espaces proposées par ces habitations, que toutefois aucun espace de rangement n'est mis à disposition des habitants et une chambre (dans les combles) se retrouve en dérogation au RRU, que celle-ci pourrait devenir l'espace de rangement de la maison;
- Considérant par conséquent que la dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU n'est pas justifiée, toute les maisons F devenant donc des habitations à 3 chambres;
- Considérant que ces maisons sont revêtues de briques couleur rouge en façade avant et arrière avec un socle en brique de couleur "neutre" et de briques peintes en blanc en façade latérale, la toiture est en tuile de teinte rouge également;
- Considérant que les châssis sont prévus en bois de teinte blanche, que des volets blanc y sont adjoints en façade avant et arrière, cet élément étant inspiré des typologies voisines;

#### **Typologie - bâtiments G :**

- Considérant que les bâtiments G se répartissent le long de l'ilot central contenu entre les avenues d'Homborchveld et Joseph Divoort et la rue Jean Ballegeer, qu'ils sont regroupés par blocs de 2 à 6 unités avec des dimensions légèrement différentes d'un bloc à l'autre;
- Considérant que le bloc GI s'implante le long de la "place du village", qu'il est composé de trois maisons unifamiliales à trois chambres en gabarit R+1, qu'il dispose d'une hauteur approximative de 6 m, chaque maison ayant pour dimension 9,51 m x 6,05 m;
- Considérant que les grandes chambres de ces trois maisons dérogent à l'**article 10 du Titre II du RRU** (éclairage naturel), que cette dérogation est minime (2,80 m<sup>2</sup> au lieu de 3 m<sup>2</sup> de surface éclairante) que de plus si les chambres avaient une superficie réglementaire de 14 m<sup>2</sup>, leur surface éclairante aurait été suffisante, que la dérogation est donc acceptable;
- Considérant que le bloc GII s'implante perpendiculairement à la rue Jean Ballegeer, qu'il est composé de 5 maisons unifamiliales deux chambres en gabarit R+1, qu'il dispose d'une hauteur approximative de 6 m, chaque maison ayant pour dimension 9,87 m x 5,03 m; Qu'il convient de renoncer à l'unité projetée en intérieur d'ilot qui est implantée à proximité immédiate de l'immeuble existant;
- Considérant que le bloc GIII s'implante au centre de l'ilot et donne sur l'Avenue Joseph Divoort, qu'il est composé de 6 maisons unifamiliales deux chambres en gabarit R+1 et qu'il est similaire aux dimensions du bloc précédent; Qu'il convient d'en supprimer les deux unités de coin de part et d'autre;
- Considérant que l'implantation proposée des blocs GI, GII et GIII, perpendiculairement à la voirie, propose des pignons aveugles alors ces façades devraient être animées;
- Considérant que le bloc GIV s'implante perpendiculairement à l'Avenue d'Homborchveld à proximité de la nouvelle "place du village", qu'il est composé d'une maison unifamiliale 3 chambres au centre et de deux immeubles de 2 appartements une chambre sur les côtés, qu'il dispose d'une hauteur approximative de 6m, les immeubles collectifs ayant pour dimension 9,39 m x 8,10 m et la maison centrale 9,39 m x 6,52 m;
- Considérant que le bloc GV s'implante également perpendiculairement à l'Avenue d'Homborchveld entre les blocs GIV et GVI et qu'il est similaire au bloc précédent;
- Considérant que le bloc GVI s'implante de la même manière entre le bloc GV et l'immeuble existant en contrebas du site et qu'il est similaire au bloc précédent;

- Considérant que le bloc GVII s'implante au point le plus bas de l'îlot, entre les Avenues Joseph Divoort et d'Homborchveld, qu'il est composé de deux immeubles de 2 appartements à une chambre et qu'il dispose de dimensions similaires aux volumes du bloc GIV;
- Considérant que l'implantation particulièrement dense ne répond pas à l'objectif de cité-jardin et trouble l'intimité des logements proches des immeubles existant;
- Considérant le besoin de créer une respiration à rue le long de l'Avenue d'Homborchveld, d'augmenter les qualités du couloir écologique et de s'écarter du R+3 central existant;
- Que par conséquent l'unité du bloc G5 le long de l'alignement, la dernière unité en intérieur d'îlot du bloc GII, la dernière unité en intérieur d'îlot du bloc GIII doivent être supprimées pour le bon aménagement des lieux;
- Considérant que ces maisons se fondent dans le paysage de par leur toiture verte unie et leur hauteur très basse;
- Considérant toutefois leur disposition qui n'est pas adaptée à la logique des cités-jardins, le schéma classique de : zone de recul / habitation / zone de cour-jardin / venelle d'accès arrière / zone de cour-jardin / habitation / zone de recul, n'étant pas respecté;
- Que le schéma proposé : zone de recul / habitation / zone de cour-jardin / chemin public / zone de recul / habitation /,... rompt l'intimité des jardins privatifs et supprime les ambiances particulières et qualitatives que l'on retrouve dans les cité-jardin, plaçant l'habitat au milieu d'une zone publique sans considération pour la création d'une façade plus privative;
- Que les blocs suivants pourraient être combinés dans le respect du schéma classique de la cité-jardin : GI avec GII et GIV avec GV, créant une plus grande cohérence urbanistique et augmentant les qualités de ces habitations;
- Considérant que les immeubles des blocs G sont revêtus de briques de deux types de couleur rouge légèrement différents créant une distinction entre certains espaces du rez-de-chaussée et l'étage, que des éléments ponctuels de béton teinté en rouge sont disposés par exemple pour les escaliers d'entrée;
- Considérant que les châssis sont prévus en bois de teinte "neutre" et les garde-corps des balcons en métal de couleur rouge;

#### **Typologie - bâtiment H :**

- Considérant que le bâtiment H s'implante au cœur de la cité-jardin du Homborch, perpendiculairement à la rue du Kriekenput sur un site actuellement occupé par des garages;
- Considérant qu'il est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS (prescription particulière 21) et qu'à cet égard :
  - il s'implante à mi-parcours du tronçon de la rue du Kriekenput sujette à la prescription 21,
  - il s'implante perpendiculairement à celle-ci, sur une parcelle située entre les fonds de jardins de 2 ensembles de 6 maisons (sises Homborch 76 à 80, 83 à 87 et rue du Kriekenput, 44 et 54) actuellement dévolue au stationnement (boxes de garage) et à l'aire de manœuvre qui y donne accès, tout en comportant quelques plantations;
  - il se présente sous forme d'une volumétrie sobre et, à l'instar des maisons les plus proches, il est d'un gabarit intégré au bâti de l'îlot,
  - l'aménagement de ses abords complète, à l'Ouest, le réseau des voies piétonnes du quartier,
- Considérant qu'il est établi en gabarit R+1+ toit plat, disposant d'une hauteur approximative de 6,40 m, qu'il a une longueur de 32,25 m et une largeur de 10,68 m;
- Considérant que les parcelles voisines sont occupées par des habitations unifamiliales R+T et R+1+T, que l'immeuble H reste donc dans les mêmes gabarits que l'existant sans toutefois être couvert d'une toiture à versants, ce qui en atténue l'impact en termes d'ombres portées sur les jardins (profondeur  $\pm$  15 mètres) des maisons précitées;
- Considérant que l'immeuble H se compose ainsi :
  - Rez-de-chaussée : 4 appartements à une chambre;
  - 1er étage : 4 appartements à une chambre;
- Considérant que ces logements ne génèrent aucune mixité et se limite au strict minimum en termes de surface;
- Considérant que l'immeuble proposé se distingue par son implantation singulière, tous les blocs d'habitations existants sont toujours implantés à front de voirie avec une zone de recul dans cette partie du quartier qui est la plus ancienne, préservant ainsi l'intimité des jardins;
- Considérant que la typologie proposée rompt également avec le patrimoine existant au lieu de composer avec celui-ci;

- Considérant de plus que cette implantation cause une proximité problématique causant des vues intrusives sur les jardins voisins et une densité excessive dans cette partie du quartier (le rapport P/S de la parcelle passe de 0,19 à 0,82), qu'elle crée donc une dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU**;
- Considérant qu'il est donc nécessaire de revoir cette implantation plutôt à front de rue ou d'imaginer en ce lieu stratégique un équipement pour le quartier donnant vie à cet espace;
- Considérant que les riverains se plaignent d'une forte insécurité dans le quartier, que celui-ci fait face à une jeunesse désœuvrée n'ayant aucune infrastructure à disposition, que le quartier ne contient aujourd'hui presque que du logement social de taille assez restreinte et qu'il est nécessaire d'améliorer et de développer les équipements d'un quartier que l'on souhaite densifier à ce point;
- Considérant donc que la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU est injustifiée;

#### Aménagements des abords :

- Considérant que l'implantation des 90 logements dans les différentes typologies pré-décrites requalifie les abords;
- Considérant que le projet propose des aménagements adaptés à chacune des typologies tout en mettant l'accent sur le respect du caractère de la cité-jardins;
- Considérant que la plaine de jeux situé sur l'ilot central est supprimée, qu'une nouvelle la remplacera en lien direct avec la nouvelle place du village, le long de l'ancienne artère supprimée du rond-point Charles Solau;
- Considérant que cette nouvelle plaine de jeux est incluse dans les limites parcellaires du projet;
- Considérant que le paysage est travaillé de manière différenciée en fonction des usages, que son dessin est très détaillé au projet et qu'il s'enchaîne en une série d'espaces qualitatifs le long de la cité jardin;
- Considérant que plusieurs vergers sont mis en place sur l'ilot central et le long de l'avenue d'Homborchveld, que des commodités tel que tables et bancs sont également installés à certains endroits afin de profiter de ces aménagements;
- Considérant que pour le bâtiment A l'aménagement des abords a été abordé plus haut, qu'il est également relevé que les terres remises sur le parking en sous-sol n'ont pas à certains endroits l'épaisseur réglementaire de 60 cm, que par conséquent cela crée une dérogation à l'**article 4 du Titre I du RRU**;
- Que celle-ci est acceptable au vu de la présence d'une couche de terre de 60 cm sur la plus grande partie du parking et de la diminution de celle-ci à la connexion avec la voirie afin de créer une pente d'accès aux cyclistes vers le rangement vélos en intérieur d'ilot;
- Considérant que pour les bâtiments B et C, l'accès principal se fait par l'interstice face au nouveau bloc de construction GVII, qu'un potager collectif est installé en bout de parcours, le long des limites de parcelles des habitations existantes, que des cheminements sont prévus de manière à relier les bâtiments entre eux et à relier ceux-ci à l'accès secondaire en gradins face au bloc GV, que 3 bassins d'infiltration sont intégrés dans cet espace ainsi qu'une série d'arbres;
- Considérant que pour le bâtiment D, l'accès principal se fait par l'interstice face au bout de l'ilot central, que la zone de recul créée est fortement occupée par les stationnements vélos et voitures ainsi que par les revêtements d'accès, d'où l'intérêt de revoir cette zone éventuellement en y installant plutôt 1 ou 2 immeubles de typologie F avec jardin privatif;
- Considérant que le bâtiment E est également sur une parcelle étroite, entouré de stationnements et cheminements divers ne laissant que peu de place au végétal, que le terrain est plutôt propice à une construction à front de rue et que, au vu de sa situation existante imperméabilisée, il pourrait être imaginé à cet endroit les emplacements pour voiture manquants à l'ensemble du projet en sous-sol par exemple;
- Considérant que les abords des maisons F sont qualitatifs et disposent d'entrée latérale en sable ternaire, qu'une bonne perméabilité du sol est maintenue aussi bien pour les zones de recul que les zones de retrait latéral, que des arbres y sont également ajoutés;
- Considérant cependant la réouverture des chemins et sentiers publics le long des maisons F liant le site à celui des immeubles sociaux situés le long de l'avenue de la Gazelle, que cette réouverture fait l'objet d'un avis négatif de la police, fournit dans les réclamations des riverains, qu'il convient d'établir un dialogue avec les instances nécessaires afin de juger de l'opportunité ou non de réaménager ces sentiers;
- Considérant que les blocs de maisons G sont perpendiculaire à la nouvelle voie piétonne de traversée du site en brique à joints ouverts, que des voies secondaires en sable ternaire permettent d'accéder aux nouveaux logements ainsi qu'aux immeubles existants;

- Que le rapport privé/public créé est problématique comme expliqué plus haut, l'entièreté de cet îlot étant gardé poreux même si le dénivelé peut créer des barrières à certains endroits;
- Considérant qu'un deuxième potager collectif est installé sur cet îlot, au plus proche de la "place du village" et qu'une noue est également mise en place en contrebas du site, le long de l'avenue d'Homborchveld;
- Considérant que le bâtiment H s'inscrit dans une volonté de réouverture de la venelle centrale de l'îlot originel de la cité-jardin, qu'au vu de l'implantation de l'immeuble, les espaces résiduels de la parcelle ne sont pas qualitatifs, certains étant subdivisés en petit jardin privatif de faible dimension et d'autres étant principalement occupés par les cheminements et stationnements vélos;
- Considérant que le projet prévoit l'excavation de 10.762m<sup>3</sup> de terre pour la construction des immeubles et la modification des abords; que cela donnera lieu à un charroi de 356 camions-benne de 30 m<sup>3</sup> causant ainsi de fortes nuisances et une pollution importante; qu'il y a lieu de réutiliser les terres arables excavées sur le site et de prévoir cette condition dans le cahier des charges technique;

#### Espace public :

- Considérant qu'il est prévu la modification du rond-point Charles Solau par la suppression de sa partie nord afin de le raccorder à l'îlot central et d'en faire une place publique, qu'il est prévu de même la suppression de la voirie sud de l'îlot planté au nord entre les avenues d'Homborchveld et Joseph Divoort afin de le connecter également à l'îlot central;
- Considérant que ce deuxième fait l'objet d'un aménagement minimaliste, à l'inverse du premier qui prend une fonction importante au projet et est agrémenté de diverses commodités, dont :
  - une canopée circulaire, formant une porte d'entrée à l'îlot central et un préau pour les riverains qui souhaiteraient profiter de cet espace;
  - un verger de griottiers sur le côté ouest;
  - une série de bancs et bordures avec assises permettant son occupation;
  - des stationnements pour vélos;
- Considérant que cet aspect du projet :
  - nécessite de désaffecter une partie de la voirie communale, ce que permet le plan régional d'affectation du sol par sa prescription particulière 25.6;
  - réaffecte dès lors ces surfaces de voirie en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol, soit la zone d'affectation de l'îlot contigu qui se voit agrandi;
  - nécessite une décision du Conseil communal, organe communal compétent en la matière;
- Considérant l'avis de Bruxelles Mobilité à ce sujet:
  - *Considérant que le rond-point Charles Solau, peu qualitatif, est réaménagé en une place publique au bénéfice des habitants en redistribuant l'espace au profit des modes actifs; que ce réaménagement n'impacte pas les lignes de bus de la STIB;*
  - *Considérant que le revêtement pour les cheminements piétons devra offrir un maximum de confort par tous les temps et résister sur la durée;*
  - *Considérant qu'au moins ¼ des bancs devront être équipés d'un dossier ou d'accoudoirs afin de faciliter l'usage pour les personnes à mobilité réduite;*
  - *Considérant qu'il serait opportun de mettre les traversées piétonnes situées autour du projet aux normes d'accessibilité (dalles podotactile, bordure à niveau 0,...) conformément au cahier de l'accessibilité piétonne et au RRU";*

#### Gestion de l'eau :

- Considérant que le RIE ne précise pas pour quel type de pluie les dispositifs de gestion des eaux pluviales ont été dimensionnés, que ceux-ci devraient prendre en charge au moins une pluie d'un temps de retour de 20 ans;
- Considérant que les eaux de ruissellement de la partie de terrain en zone de recul du bâtiment A sont rejetées directement à l'égout sans passer par un dispositif d'infiltration et que cette zone couvre une superficie de 182 m<sup>2</sup>, qu'il convient de détailler pourquoi aucune infiltration n'est réalisée;
- Considérant qu'au total il est prévu la récupération de 143,40 m<sup>3</sup> d'eau pluviale, en légère dérogation aux recommandations de l'**article 16 du Titre I du RRU** préconisant 33l/m<sup>2</sup> de surface en projection horizontale des toitures, ce qui donne un total recommandé de 146,40 m<sup>3</sup>;
- Considérant que, dû à la forte déclivité du terrain et aux coûts qu'engendreraient l'installation de citernes individuelles à cet endroit, les maisons du groupe G ne contiennent pas toutes une citerne de récupération des eaux, que la dérogation est minime et acceptable;
- Considérant en effet que prévoir une installation individuelle pour ces maisons ne serait pas raisonnable, qu'aucune cave n'est prévue à ces immeubles permettant d'y adjoindre une citerne et que les déblais à réaliser pour l'implantation de ces citernes seraient trop importants;

- Considérant qu'un usage des eaux récupérées sera réalisé en ce qui concerne les arrosages, le nettoyage des communs et les raccordements des machines à laver des logements;
- Considérant que des éléments d'infiltration et de temporisation des eaux sont intégrés aux abords paysagers sur l'ensemble du site, à proximité des parcelles de la demande;
- Vu les dispositifs mis en place :
  - Bâtiment A : un caisson d'infiltration temporisant 34,90 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Bâtiment B : une noue d'une capacité de 13,70 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Bâtiment C : une noue d'une capacité de 11,60 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Bâtiment D : une noue d'une capacité de 7,30 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Bâtiment E : une noue d'une capacité de 7 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Maisons F : un ensemble de noues ayant une capacité totale de 21 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Maisons G : un ensemble de noues longeant l'avenue d'Homborchveld depuis la "place du village" et des bassins d'infiltration pour une capacité totale de 75 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
  - Bâtiment H : une noue d'une capacité de 11,70 m<sup>3</sup> conformément au RCU;
- Considérant que le projet inclut des dispositifs de réutilisation des eaux pluviales et d'infiltration mais qu'in fine les trop-pleins sont envoyés vers le réseau d'égouttage;

#### Mobilité:

- Considérant que 9 stationnements pour voiture en espace public et 26 boxes de garages sont supprimés, diminuant de 39 places le total d'emplacements disponibles dans le quartier;
- Que 17 places sont créées en sous-sol du bâtiment A et 9 emplacements PMR réalisés en zone de recul, à proximité des nouvelles constructions, que ces 9 emplacements à destination des PMR sont en dérogation à l'**article 11 du Titre I du RRU**, qu'ils s'avèrent cependant nécessaire à cet endroit au vu de la déclivité du quartier et de la présence malgré tout de logements accessibles, que par conséquent la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU est justifiée;
- Considérant que 285 emplacements de stationnements pour vélos sont prévus sur l'ensemble du site pour un total de 179 chambres, que cela respecte les recommandations actuelles de Bruxelles Environnement en la matière;
- Considérant que l'accent est mis dans le projet sur la mobilité douce, que de nombreux emplacements de stationnement pour voiture sont supprimés et très peu rajoutés en accord avec la politique régionale, qu'au vu de cette optique, la transition aux modes actifs doit être correctement réfléchi et ne peut faire l'objet de négligence afin de ne pas pénaliser tout un quartier sur cette question cruciale qu'est la mobilité, sachant de plus que ce quartier est situé à la limite de la Région dans une zone relativement peu desservie par les transports en commun;
- Considérant la répartition de ces emplacements :
  - 30 places en lien au bâtiment A, dont 18 couvertes/fermées et 12 à l'air libre, le bâtiment A contenant 16 chambres, les stationnements sont suffisants, le reste étant à disposition des visiteurs et/ou occupants des équipements, commerce et bureau;
  - 32 places en lien au bâtiment B, dont 24 couvertes/fermées et 8 à l'air libre, l'immeuble B comprenant 24 chambres, les emplacements sont suffisants;
  - 40 places en lien au bâtiment C, dont 32 couvertes/fermées et 8 à l'air libre, l'immeuble C comprenant 25 chambres, les emplacements sont en suffisance;
  - 21 places en lien au bâtiment D, dont 13 couvertes/fermées et 8 à l'air libre, l'immeuble D comprenant 11 chambres, les stationnements prévus sont suffisants;
  - 26 places pour le bâtiment E, dont 18 couvertes/fermées et 8 à l'air libre, le bâtiment E contenant 11 chambres, les emplacements sont suffisants;
  - 28 emplacements pour les maisons F, tous à l'air libre, les immeubles F comprenant au total 28 chambres, les emplacements sont suffisants mais le fait qu'ils ne soient pas couverts ne permet pas de les entretenir convenablement, un élément architectural de couverture doit être ajouté afin de permettre leur entreposage correctement;
  - 84 emplacements pour les maisons G, dont 24 couverts/fermés et 60 à l'air libre, les maisons G contenant au total 56 chambres, le nombre d'emplacements est suffisants mais pas la typologie, en effet le nombre d'emplacements protégeant les vélos est insuffisants, de plus ceux-ci sont placés de manière assez aléatoire dans les jardins privés, il est nécessaire de trouver une solution afin d'avoir au moins 56 stationnements vélos couverts et bien disposés;
  - 10 places en lien à l'immeuble H, dont 8 couvertes/fermées et 2 à l'air libre, le bâtiment H comprenant 8 chambres, les stationnements prévus sont suffisants;
- Considérant également que 12 emplacements vélos et 2 places vélos-cargos sont prévus sur la nouvelle "place du village";

- Considérant que tous ces emplacements se doivent de respecter les dimensions préconisées par le vade-mecum stationnement vélo de Bruxelles Mobilité afin d'être le plus fonctionnel possible;
- Considérant que les immeubles à appartements B, C, D et E contiennent des grands logements de 3 et 4 chambres, qu'aucun emplacement pour vélo-cargo sécurisé n'est prévu pour ceux-ci, qu'au vu des coûts d'un vélo-cargo et de l'indispensabilité de ceux-ci pour une famille dont on attend qu'elle n'ait pas forcément de voiture, qu'il y a lieu de prévoir au moins un emplacement vélo-cargo (ou une possibilité de ranger des remorques) par grand logement (2 chambres et plus) dans ces immeubles, l'accessibilité aux espaces sécurisés en sous-sol par un large escalier extérieur avec rampe étant praticable;
- Considérant que l'aménagement paysager du quartier devra prendre en compte ce développement de la mobilité douce, qu'au vu de la déclivité du site, les nombreux escaliers prévus au sein de l'espace public devront toujours être accompagnés de pentes accessibles aux cyclistes afin de pouvoir circuler librement au travers du site;
- Considérant que la volonté d'appuyer toute la mobilité des nouveaux logements sur une mobilité douce est respectable mais qu'en conséquence les besoins en espaces de stationnement sont reportés sur la voirie ce qui est contraire aux recommandations du plan "good move" accompagnant la politique régionale (p.109 good move 2020-2030), qu'un équilibre doit être trouvé en créant plus d'emplacements pour voitures hors voirie, d'autant plus que le quartier se retrouve aux extrémités de la Région et qu'il se trouve sur un fort dénivelé n'encourageant pas l'utilisation du vélo;
- Considérant la suppression de 39 places de parking dans le quartier et l'ajout d'uniquement 17 places, qu'il convient au minimum de compenser les places supprimées et de ne pas reporter cette charge sur l'espace public, qu'ainsi il est nécessaire de tendre vers la création de 24 emplacements de stationnement sur une des parcelles du projet de manière cohérente avec son contexte paysager;

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

**Conclusion :**

Considérant que par rapport à la question de base il semble que la réponse apportée est quelque peu démesurée, l'effort effectué sur l'interprétation des typologies est salué mais la densité proposée crée des vis-à-vis problématiques et accumule une série de nuisances détériorant les qualités de base de la cité-jardin, que par conséquent le projet est globalement bien travaillé à l'échelle macro mais nécessite des adaptations à l'échelle micro;

Considérant que les ambitions de développer l'interaction sociale dans le quartier entre nouveaux et anciens habitants est positive en tant que tel mais qu'une telle volonté se doit d'être proposée et non imposée, or dans le projet les négligences relevées dans la différenciation des espaces privés/public et le manque d'intimité donné aux nouveaux logements et aux anciens démontre plutôt une imposition;

Considérant de tout ce qui précède que le projet répondra au bon aménagement des lieux, moyennant le respect des conditions ci-dessous;

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

- **Supprimer le R+3 du bâtiment A;**
- **Remplacer le bureau au rez-de-chaussée du bâtiment A par l'agrandissement de la surface collective;**
- **Etudier l'impact du bâtiment B sur les grands arbres aux abords de manière à les préserver, le cas échéant modifier l'implantation;**
- **Distancer le bâtiment C des grands arbres de manière à les préserver et d'assurer le couloir écologique;**
- **Supprimer la jonction des terrasses du R+3 de l'immeuble C;**
- **Revoir le bâtiment D conformément à l'article 7 du Titre I du RRU, en le diminuant soit d'un niveau ou en implantant une autre typologie plus adaptée à cet endroit;**
- **Revoir l'implantation et la typologie du bâtiment E;**
- **Supprimer les chambres des combles des maisons F;**
- **Combiner les blocs GI avec GII et GIV avec GV sous le schéma classique des cité-jardin;**
- **Supprimer l'unité du bloc G5 le long de l'alignement;**

- Supprimer la dernière unité en intérieur d'îlot du bloc GII, supprimer la dernière unité en intérieur d'îlot du bloc GIII;
- Revoir l'implantation du bâtiment H à front de rue;
- Respecter l'article 3 du Titre II du RRU pour l'ensemble des logements;
- Supprimer les emplacements 16 et 17 du parking souterrain du bâtiment A au profit de pleine-terre;
- Déplacer les emplacements vélos de la zone de recul du bâtiment A entre le commerce et la salle polyvalente vers le pan de mur entre le commerce et la cage d'escalier (toujours en zone de recul);
- Prévoir un emplacement vélo-cargo sécurisé par logement de plus de 2 chambres pour les bâtiments B, C, D et E;
- Ajouter un élément architectural de couverture aux maisons F afin de protéger les emplacements vélos prévus;
- Revoir la disposition et le nombre d'emplacements vélos couverts pour les maisons G afin d'arriver à 56 emplacements sécurisés;
- Compenser les emplacements de parking supprimés;
- Proposer un dispositif de deux véhicules partagés à destination des habitants, de préférence électriques;
- Prévoir un système d'infiltration pour la zone d'eau pluviale de 182m<sup>2</sup> près du bâtiment A;
- Prévoir des dispositifs de gestion des eaux pluviales prenant en charge au minimum une pluie d'un temps de retour de 20 ans;
- Accompagner chaque escalier intégré au paysage d'une pente accessible aux cyclistes;
- Adapter le projet en fonction des remarques d'Access & Go;
- Se conformer à l'avis du service communal de l'environnement;
- Prévoir une réutilisation des terres arables excavées afin de n'évacuer que le strict nécessaire,

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

URBAN-DPC s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 13/10/2021**

**objet n° 18**

**Dossier 16-45977-2021 (article 177) - Enquête n° 186/21**

**Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION c/o M. Michel Culot**

**Situation : Chaussée de La Hulpe 53a**

**Objet : Réaménager et modifier le parcours du Brussels Drohme Golf Club : modifier un trou, déplacer 2 trous, implanter de nouveaux filets de protection des usagers, agrandir des zones humides et planter des arbres à haute tige**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45977-2021 introduite en date du 29/01/2021 par la S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel Culot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager et à modifier le parcours du Brussels Drohme Golf Club; à modifier un trou, à déplacer 2 trous, à implanter de nouveaux filets de protection des usagers, à agrandir des zones humides et à planter des arbres à hautes tiges sur le bien sis chaussée de La Hulpe 53a;

Considérant que la demande est située en zone de sport ou de loisirs de plein air ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu l'arrêté Royal du 02/12/1959 qui classe comme site la Forêt de Soignes dont fait partie l'Hippodrome de Boitsfort;

Considérant que le projet se situe dans une zone Natura2000;

Vu le permis d'urbanisme 16/PFU/584128 visant à réaménager l'hippodrome de Boitsfort, notifié par le fonctionnaire délégué le 19/11/2019;

Vu le permis d'urbanisme 16/PFU/1692959 visant à aménager une aire de jeux d'ampleur régionale de 9.428 m<sup>2</sup>, notifié par le fonctionnaire délégué le 17/12/2020;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 142 du CoBAT et du point 20 de son annexe B : *aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>*;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 235 du CoBAT, étant donné qu'elle concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé;

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts;
- En application de l'article 175/20 1<sup>er</sup> du CoBAT, mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à rapport d'incidence;
- En application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises en ce que la demande est soumise à une évaluation appropriée des incidences;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2021 au 24/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2020 au 24/09/2020, 5 réclamations ont été introduites; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Remise en question des procédures et du saucissonnage des projets de réaménagement de l'hippodrome de Boitsfort;*
- *Remise en question de la complétude du dossier (notamment de l'annexe 1);*
- *Remarque sur des problèmes d'affichage lors de l'enquête publique;*
- *Remise en question des données du Rapport d'Incidence, notamment :*
  - o *Concernant la mobilité;*
  - o *Concernant l'analyse de l'alternative 0;*
  - o *Concernant d'éventuels conflits entre la plaine de jeux et le golf;*
- *Impact des filets sur l'avifaune et les chauve-souris;*
- *Inquiétudes quant à l'absence de filets entre la plaine de jeux et le golf;*
- *Inquiétudes quant à l'impact de l'utilisation d'engrais sur la zone natura 2000 (notamment sur les eaux souterraines);*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

29/01/2021 : dépôt de la demande;

17/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

26/08/2021 au 24/09/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

Considérant l'avis émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 14/07/2021 et formulé comme suit :

*La CRMS souscrit dans son ensemble à ce projet de réaménagement, qui concourt à la bonne gestion de l'ensemble du site. La CRMS rend un avis conforme favorable sous les conditions suivantes:*

*- Pour préserver les vues principales depuis la Grande Tribune, la CRMS s'oppose aux plantations d'arbres (charmes, érables, merisier) qu'elle demande de remplacer par des plantations purement arbustives, en massif.*

*- Elle peut souscrire à la nouvelle proposition pour les filets, bien que la hauteur de certains filets soit imposante (16.5 m), sauf pour la hauteur du filet 11a (7 m de hauteur et 20 m de long) qui doit être limitée à 3 m pour des raisons paysagères et de vue depuis la grande tribune. Pour rappel également, dans son rapport 666 du 16 décembre 2020, la CRMS a demandé une réduction de la haie de conifères sous le niveau de la lisse (Photos 1, 2, 3 du dossier - à proximité des baraquements et du départ du parcours 1 & montage\_photo\_A\_18 et B\_17).*

*- La CRMS regrette que la palette des essences replantées ne comprenne aucun hêtre, essence sans doute plus intéressante que les 7 érables sycomores prévus. Dans la palette des essences prévues à planter, elle demande de remplacer les 7 érables sycomores par des hêtres (Fagus sylvatica).*

*- La CRMS demande une meilleure prise en compte du patrimoine arboré ancien et sa fragilité dans le projet d'aménagement, notamment en ce qui concerne la circulation des golfeurs. Il est essentiel de respecter scrupuleusement les prescriptions visant « La protection du système racinaire des arbres lors de travaux de terrassement » (voir <http://www.arbres-caue77.org/medias/files/la-protection-du-systeme-racinaire.pdf>). Dans le cadre de la demande de permis unique, le projet devra démontrer clairement, preuve à l'appui, le respect des prescriptions du CAUE77. Aucune intervention et circulation ne sont autorisées dans la «Zone de protection des racines». Plus particulièrement:*

*- Entre l'arrivée du trou n°3 et le départ du n°4, il convient de réduire l'extension de la zone humide à créer (et donc à terrasser) et de l'écartier d'au moins deux mètres du pied du vieux hêtre (en conformité avec les prescriptions du CAUE77). Cela permet en outre de laisser la circulation sans devoir empiéter sur la zone semi-rough.*

*- Du trou n°4 au n°5, le cheminement prévu n'est pas clair, mais la CRMS craint que les joueurs ne prennent le raccourci à travers le futur massif de hêtres. Celui-ci doit être mis en défens (en conformité avec les prescriptions du CAUE77) par la pose d'une clôture en châtaignier de 50 cm.*

*- Du trou 5 au 6, le cheminement existant est abandonné car il se retrouve dans une zone gérée par BE. La nouvelle circulation passe, en conséquence, au pied de vieux hêtres ce qui va avoir un impact sur leurs racines traçantes, vu la fréquentation importante du golf. La CRMS demande que la circulation sous la couronne des arbres passe sur une section de ponton, construite sur pieux vissés sans endommager les racines (sondages à l'air comprimé, dans les règles de l'art).*

*- La CRMS s'oppose au cheminement prévu (raccourci mis en place sans permis et actuellement en dolomie) à travers l'ancienne pépinière pour au contraire restaurer la qualité du sol et donner toute leurs chances aux futurs hêtres de futaie. Le chemin doit contourner le bosquet et être protégé par des plantations arbustives qui formeraient en plus une lisière intéressante au niveau biologique (en conformité avec les prescriptions du CAUE77).*

*- Enfin, aucune intervention ne sera autorisée dans la zone vitale du chêne remarquable 6771 (aplomb de la couronne plus 2 m, délimités sur site avant le début des travaux (en conformité avec les prescriptions du CAUE77).*

*-- De manière générale, les zones vitales de tous les arbres existants devront être protégées par des barrières dès le début du chantier.*

*- L'étude d'incidence insiste sur le risque principal lié aux travaux de terrassement, surtout en phase chantier, suite au passage des engins. La CRMS est donc d'avis qu'un permis chantier sera nécessaire pour préciser les zones de circulation des engins, de stockage, les limites des zones à protéger intégralement autour des arbres existants et l'implantation des baraques de chantier. Il est vital de respecter scrupuleusement les prescriptions du CAUE77.*

*Il est utile de noter que l'ensemble des bâtiments, y compris ceux qui n'étaient pas couverts par le permis principal d'aménagement du site, ne font pas non plus l'objet de la présente demande de permis. La CRMS rappelle à cet égard que dans son avis conforme rendu en séance du 4 octobre 2017, elle ne cautionnait pas la rénovation et donc le maintien du bâtiment existant (construit sans permis d'urbanisme d'après les informations communiquées par l'administration communale d'Uccle) situé à l'intérieur de l'anneau principal très dévalorisant pour le site. La CRMS demandait de supprimer l'ensemble des constructions à l'intérieur de l'anneau car elles handicapent lourdement l'intérêt paysager du site et le panorama qui se dégage depuis les hauteurs de la tribune.*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

Considérant que le périmètre de la demande situé au centre de l'anneau de l'hippodrome de Boitsfort est actuellement aménagé en golf;

Considérant que les objectifs du projet sont de :

- respecter le patrimoine d'une qualité patrimoniale reconnue;
- mettre en valeur le site et la forêt de Soignes;
- réinvestir et transformer ce patrimoine pour le réoccuper en fonction des besoins d'aujourd'hui;
- redynamiser le site tout en sécurisant ses usagers;
- maintenir l'âme de l'hippodrome;
- conserver ce site pour le plaisir de chacun;
- augmenter la valeur biologique du site;

Considérant que la demande est soumise à l'évaluation appropriée des incidences, étant située en zone Natura2000; que cette E.A.I. est intégrée au Rapport d'Incidence;

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

Considérant que la demande concerne la modification des installations du golf pour concentrer les 9 trous sur un espace plus réduit; que le trou 8 est actuellement situé sur une zone qui a été reprise en gestion par Bruxelles Environnement et doit donc être déplacé; que cette concentration du parcours entraîne la nécessité de revoir les circulations des joueurs et d'installer des filets pour les protéger; que des filets sont aussi ajoutés pour prévenir les accidents au niveau de la piste de l'ancien hippodrome; qu'il est utile de noter que l'ensemble des bâtiments, y compris ceux qui n'étaient pas couverts par le permis principal d'aménagement du site, ne font pas non plus l'objet de la présente demande de permis;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 62 nouveaux arbres;

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

Considérant que l'imperméabilisation des sols par les fondations des poteaux soutenant les filets n'est pas significative; que le projet est conforme à la prescription 13 du PRAS relative à l'aménagement des zones de sports ou de loisirs de plein air, notamment en terme de superficie des infrastructures et constructions;

Considérant que la mise en œuvre du projet ne modifie pas la fréquentation du site par rapport à la situation existante; que le projet n'implique pas de nouveaux problèmes de mobilité (cf. Rapport d'Incidence);

Considérant que les filets prévus par le projet limitent le risque de mortalité lié à l'emprisonnement dans les mailles de l'avifaune, leur maille réduite empêchant l'emprisonnement des oiseaux; qu'il s'agit de filets noirs en polyéthylène, de 1,20mm d'épaisseur, formant une maille de 29x29mm, avec un périmètre renforcé, soutenus par des poteaux métalliques noirs de 40cm;

Considérant que la classification en zone III de protection de captage et en zone Natura 2000 implique des obligations dans le cadre de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques; que le permis d'environnement émet également une série de condition d'utilisation quant aux produits utilisés; qu'il est précisé dans le Rapport d'Incidence que le demandeur déclare ne pas utiliser de pesticide et réduire l'utilisation d'engrais par rapport à la situation existante;

Considérant qu'une série de réclamations ne concerne pas l'objet de la demande ou se porte sur des problématiques situées en dehors du périmètre du projet;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les réserves émises par l'avis de la CRMS;

Considérant l'importance de parvenir à respecter les règles de l'art en ce qui concerne les interventions dans la zone vitale des arbres, la mise au point de plans détails à soumettre à la direction des travaux avant exécution des travaux est nécessaire pour les éléments suivants :

- passage surélevé à ajouter au projet entre les trous 5 et 6;

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

- Fournir un relevé détaillé des hauteurs des couronnes des arbres à proximité des filets afin de démontrer que les hauteurs proposées sont inférieures à celles-ci;
- Renoncer aux espèces non indigènes pour les replantations (cf la liste proposée par Bruxelles Environnement);
- Favoriser la plantation d'une strate arbustive indigène européenne et adaptée au changement climatique;
- Dans la palette des essences prévues à planter, remplacer les 7 érables sycomores par des hêtres (*Fagus sylvatica*);
- Pour préserver les vues principales depuis la Grande Tribune, renoncer aux plantations d'arbres (charmes, érables, merisier) au profit de plantations purement arbustives pour former une haie d'une hauteur maximale de 1,20 m;

- Réduire la hauteur de la haie faisant face à la Grande Tribune à 1,20 m;
- Réduire la hauteur du filet n°11a à 3m maximum;
- Entre l'arrivé du trou n°3 et le départ du n°4, réduire l'extension de la zone humide à créer (et donc à terrasser) et l'écarter d'au moins deux mètres du pied du vieux hêtre;
- Entre les trous 4 et 5, mettre l'ensemble de la plantation de hêtres en défens par une clôture en châtaignier;
- Entre les trous 5 et 6, aménager les nouveaux cheminements prévus sous la couronne d'arbres existants sur une section de ponton, construite sur pieux vissés sans abîmer les racines. Cette intervention devra être précédée de la validation des plans par la DPC et par des sondages visant à positionner les racines via une technique de type Air Spade;
- Renoncer au cheminement prévu (raccourci mis en place sans permis et actuellement en dolomie) à travers l'ancienne pépinière pour au contraire y restaurer la qualité du sol et donner toute leurs chances aux futurs hêtres de futaie. Aménager la circulation autour de la pépinière et l'encadrer d'une haie vive en lisière de la pépinière;
- Aucune intervention ne sera autorisée dans la zone vitale du chêne remarquable 6771 (aplomb de la couronne plus 2 m, délimités sur site avant le début des travaux);
- De manière générale, les zones vitales de tous les arbres existants devront être protégées par des barrières dès le début du chantier;
- Introduire une demande de permis chantier devant préciser les zones de circulation des engins, de stockage, de baraques ainsi que les limites des zones à protéger intégralement;

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

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