

Séance du 15 juillet 2021 / Zitting van 15 juli 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.883-2021
Situation : Avenue Coghen 181
Demandeur : Monsieur Michel Moeman
(Modifier l'esthétique de la façade (poser un cimentage sur les briques rouges tout en gardant la structure/relief des briques et peindre le cimentage en blanc)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
 - 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.755-2021
Situation : Avenue Circulaire 148
Demandeur : La Circulaire SPRL - Monsieur Alain Lagarelle
(Etendre au 2^{ème} étage afin de créer une suite parentale et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade avant)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.a14 du CoBAT)
 - 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.767-2021
Situation : avenue Coghen 183
Demandeur : Monsieur et Madame Cédric Donck et Annick Vandermissen
(Démolir un garage existant et reconstruire un volume permettant d'accueillir 2 voitures et accessible par le square Coghen)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
-

- 4) 141/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.760-2021
Situation : Rue des Trois Arbres 28
Demandeur : Monsieur David Fleury
(Rénover, transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir une maison uni-familiale mitoyenne en façade arrière)
 - 5) 138/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.727-2021
Situation : Rue des Bigarreux 15
Demandeur : SEGECI SCRL - Monsieur Régis Moreau
(Démolir une habitation uni-familiale et construire deux maisons uni-familiales)
 - 6) 140/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.772-2021
Situation : Rue du Bourdon 69-71
Demandeur : Monsieur Xavier De Leeuw
(Construire une maison d'habitation uni-familiale à l'alignement)
-

Avis reporté de la CC du 19/05/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 7) 089/21 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-45306-2020
Situation : Chaussée d'Alseberg 619
Demandeur : JVS S.P.R.L. - Monsieur Jacob AMZEL
(Rénover et agrandir un immeuble comportant un bâtiment avant et des écuries en intérieur d'ilot, existant, changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer un logement dans le bâtiment en intérieur d'ilot)
-

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/07/2021
objet n° 01

Dossier 16-45883-2021 - Avis

Demandeur : Monsieur Michel Moerman

Situation : Avenue Coghen 181

Objet : modifier l'esthétique de la façade (poser un cimentage sur les briques rouges tout en gardant la structure/relief des briques et peindre le cimentage en blanc)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45883-2021 introduite en date du 22/04/2021 par Monsieur Michel Moerman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'esthétique de la façade (poser un cimentage sur les briques rouges tout en gardant la structure/relief des briques et peindre le cimentage en blanc) sur le bien sis Avenue Coghen 181;

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;

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;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/04/2021 : dépôt de la demande;

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

15/07/2021 : 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 :

- 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 l'avenue Coghen, non loin de l'entrée du Square Coghen, ensemble patrimonial préservé;
- Cette maison date de 1934 et présente une façade avec un appareillage de briques lui donnant un caractère patrimonial remarquable

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

- La modification de l'esthétique de la façade par la mise en place d'un cimentage sur les briques et la mise en peinture de ce cimentage en blanc;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

Considérant les caractéristiques indéniablement remarquables de cette façade et en particulier de l'appareillage des briques;

Considérant la zone particulière dans laquelle cette demeure s'inscrit, à savoir une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et qu'il y a lieu de préserver au maximum les façades dans cette zone de protection;

Considérant que la proposition va appauvrir la façade et qu'un nettoyage accompagné d'un cimentage des joints et d'un enduisage hydrofuge transparent permettrait de protéger cette façade tout en préservant ses qualités esthétiques;

Considérant que la proposition banalisera trop l'ensemble harmonieux existant et typique du début du siècle passé au sein de cette avenue accueillant de nombreuses maisons remarquables;

Considérant que la zone de recul est totalement verdurisée alors que celle-ci accueillait une bande verdurisée en situation existante de droit et qu'il y a lieu de revenir à la situation d'origine et de retrouver une bande perméable entre l'allée piétonne et l'accès carrossable;

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

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 15/07/2021
objet n° 02

Dossier 16-45755-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.P.R.L. La Circulaire c/o Monsieur Alain Audet

Situation : Avenue Circulaire 148

Objet : étendre au 2^{ème} étage afin de créer une suite parentale et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45755-2021 introduite, en date du 25/02/2021, par la S.P.R.L. La Circulaire c/o Monsieur Alain Audet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre au 2^{ème} étage afin de créer une suite parentale et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade avant sur le bien sis Avenue Circulaire 148;

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° 64 - Groeselenberg (A.R. 01/10/2015) 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'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 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/02/2021 : dépôt de la demande;

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

15/07/2021 : 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 de belles villas isolées ou groupées dans un cadre de verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Circulaire est emblématique de la qualité de l'espace public et de ses maisons implantées avec recul dans leur propriété, dégagant de beaux espaces paysagers de verdure;
- La maison n°148 sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle entre l'avenue des Statuaires et l'avenue Circulaire et est située dans la zone partielle 1 du PPAS n°64 - Groeselenberg;
- Elle a été érigée suite à l'octroi du permis n° 16-9998-1936 en mitoyenneté avec le n°150 et en recul avec un gabarit R+1+2 (sur la partie droite) et toiture plate;
- Le permis d'urbanisme n° 16-40165-2011 a autorisé une extension au rez-de-chaussée, au niveau de la cuisine, ainsi que le remplacement des châssis existant par des châssis PVC avec capotage en aluminium gris et divisions différentes, et ce avant l'entrée en vigueur du PPAS n°64;
- Au niveau de l'étage concerné par la demande, le plan comporte un palier qui dessert deux chambres entre 10 et 12 m², ainsi qu'un WC et la sortie vers la toiture plate, du 1^{er} étage, servant de terrasse;
- La maison de droite (n°150) également de 3 façades est en mitoyenneté. Elle comporte un gabarit R+1+Toiture à versants et est plus basse. Le corps bâti est de même profondeur et elle ne comporte pas d'annexe en façade arrière;
- Une demande de permis d'urbanisme, n° 16-44892-2019 a été introduite, en vue d'étendre l'habitation. Cette demande a été mise sans suite par le demandeur à l'avis défavorable de la Commission de concertation;

- La maison de gauche (n°146) est isolée et située sur l'angle des deux avenues. Elle comporte un gabarit R+1 et toiture plate;

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

- La rehausse de la partie gauche avec un volume en retrait, en bardage bois de teinte naturelle et menuiseries en aluminium de ton gris anthracite;
- L'aménagement d'une terrasse sur le solde de la toiture plate, en façade avant;
- La pose d'une balustrade en acier noir mat;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale afin de constituer un étage parental;

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

- La demande de permis d'urbanisme n° 16-44892-2019, portait sur la même demande mais a fait l'objet de nombreuses objections autant de la part des riverains lors de l'enquête publique mais également de la part des différentes instances et pour les raisons suivantes :
 - Le dépassement du taux maximal P/S, constituant une dérogation;
 - La composition de cette façade, reprise à l'inventaire et comme immeuble à valeur patrimoniale dans le PPAS, la rehausse telle que proposée était significativement peu intégrée et constituait un appauvrissement de la typologie architecturale;
 - L'utilisation d'un matériau tel que le bardage Eternit de tonalité anthracite, était non seulement dérogatoire mais également accentuait l'effet impactant d'une telle rehausse;
 - La rambarde en verre placée au droit de la façade existante manquait également d'intégration d'harmonieuse au sein de la composition et de la typologie de cette façade;
 - Le préjudice porté à la composition des façades existantes, par l'aménagement de la terrasse et de sa rambarde peu intégrée;
- Cette demande initiale ne répondait pas au bon aménagement des lieux et la présente demande intègre ces éléments d'objections, en réduisant le gabarit de la rehausse et en portant une attention plus particulière quant à l'intégration au sein des façades et de la typologie existante avec l'utilisation de matériaux plus pérennes;

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

- en matière de programme :
 - l'extension en toiture permet d'aménager une chambre avec un espace de dressing et de bureau;
 - les deux chambres existantes au 2^{ème} étage sont supprimées au profit d'un bureau et d'une salle-de-bain;
 - la rambarde au niveau de la toiture est restituée telle qu'à l'origine ;
 - cependant d'un point de vue sécuritaire, celle-ci ne répond pas aux normes actuelles en vigueur ;
 - de ce fait, il y a lieu de prévoir la terrasse en retrait avec rambarde sécurisée en plus de la rambarde restituée au droit de la façade ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le rapport P/S est augmenté d'environ 32m² mais maintient le rapport inférieur au P/S maximal de 0,55, tel que prévu par le PPAS;
 - l'aménagement de la terrasse est envisageable, au regard des distances par rapport à la parcelle voisine et n'induit aucune servitudes de vues;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modifications des abords;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;

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, l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - l'extension est maintenue en retrait afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public;
 - le revêtement en bardage bois, confère un côté contemporain sans pour autant grever les qualités patrimoniales du bâtiment existant, tout en maintenant les tonalités existantes;
 - l'utilisation de menuiseries en aluminium permet de s'harmoniser avec les châssis octroyés par le permis d'urbanisme précédent, pour autant que l'utilisation de la même teinte;

- le garde-corps en acier de ton noir, et qui suit le tracé de la façade avant, permet de proposer une typologie cohérente avec le bâtiment existant;
- de ces faits, l'extension telle que proposée peut être acceptée;
- cependant, il serait souhaitable de restituer les grilles d'alignement clôturant la zone de recul, conformément aux plans d'archives ;

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

- réduire la surface de la terrasse, en toiture, dans le plan du volume de droite et dans l'axe de la façade latérale de la nouvelle extension, et ce en ajoutant une rambade sécurisée répondant aux normes actuelles ;

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'il ne s'agit que de dimension de terrasse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'accessibilité de la terrasse doit répondre aux normes en matière de sécurité ;

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, 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 15/07/2021
objet n° 03

Dossier 16-45767-2021 - Avis

Demandeur : Monsieur et Madame Cédric Donck et Annick Vandermissen

Situation : Avenue Coghen 183

Objet : démolir un garage existant et reconstruire un volume permettant d'accueillir 2 voitures, et accessible par le square Coghen

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45767-2021 introduite, en date du 25/02/2021, par Monsieur et Madame Cédric Donck et Annick Vandermissen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un garage existant et reconstruire un volume permettant d'accueillir 2 voitures, et accessible par le square Coghen sur le bien sis avenue Coghen 183;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/02/2021 : dépôt de la demande;

+1j (12/04/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

15/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- 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 l'avenue Coghen, non loin de l'entrée du Square Coghen, ensemble patrimonial préservé;
- L'arrière du terrain jouxte ce square et est bâti par un garage privatif;
- La maison voisine de gauche présente un gabarit plus bas, mais plus profond. Elle revêt des caractéristiques architecturales remarquables, mais présente également un état de délabrement;
- Le bien sur lequel porte la demande présente les caractéristiques suivantes :
 - Le volume principal présente un gabarit R + 2 avec toiture plate.
 - Une annexe sur 3 niveaux se développe le long de la mitoyenneté de droite, laissant apparaître un important mur pignon le long de la mitoyenneté de gauche.
 - L'interstice est en partie comblé par une terrasse donnant accès au jardin depuis les espaces de vie situés au 1^{er} étage;
- La maison voisine de droite présente le même type de gabarit que l'objet de la demande en ce qui concerne sa hauteur. Par contre, cette maison présente, en façade arrière, une importante annexe sur 4 niveaux, s'avancant assez profondément dans le terrain, mais limitée en mitoyenneté opposée au projet;
- La maison ainsi que les constructions voisines forment un ensemble de typologie et valeur patrimoniale cohérents;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente une zone de recul aménagée en jardinet paysager. Il présente également un beau jardin orienté à l'ouest;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-42278-2015 a visé la transformation et l'extension de la maison, et propose, notamment, le comblement d'une partie de l'espace libre le long de la mitoyenneté arrière, du côté gauche :

- Une extension au rez-de-jardin limitée en mitoyenneté de gauche, et de la même profondeur que l'immeuble voisin de gauche;
- L'aménagement d'une terrasse en toiture de cette extension (prolongation de la terrasse existante), et nécessitant une rehausse du mur mitoyen de gauche de 160 centimètres de profondeur et 190 centimètres de hauteur, au droit de la terrasse voisine, ne répondant pas aux dispositions du Code civil;
- L'extension du bâti au 2^{ème} étage arrière, et le long de la mitoyenneté de droite, inscrite en retrait et dans l'emprise du mur pignon existant de droite;
- L'aménagement d'une terrasse non débordante au 1^{er} étage arrière et à l'usage d'une chambre;
- L'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage, également dans l'emprise des murs œillères existants, le sol de la toiture plate étant maintenu non accessible et aménagé en toiture verte;
- L'isolation de la façade arrière et la recomposition de ses baies, ainsi que de la répartition entre pleins et vides;
- Le projet n'intervenait pas en façade avant, maintenue dans son état d'origine;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-43730-2017 a proposé réaménager le jardin, construire une piscine (couloir de nage), reconstruire un garage existant pour emplacement de 2 véhicules. Ce permis a été refusé.

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

- L'extension du garage existant accessible depuis le Square Coghen, afin de pouvoir y permettre le stationnement de 2 voitures;

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

- Le projet s'inscrit dans la volonté d'augmenter l'offre de stationnement privatif pour la maison, sans entraver l'offre en voirie;

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

- **Gabarit et volume:**
 - Les travaux projetés visent à l'agrandissement de la surface de garage d'un emplacement à celui existant. La dalle de sol en béton est prévue en pente ($\pm 9\%$ = pente de la rue), afin de s'adapter au plus proche au relief de la voirie et trottoir. Le niveau d'acrotère du nouveau mur de façade viendra s'aligner à celle du voisin de gauche, n°181 (vue de face);
 - La hauteur minimale du plafond est à 2,35m et 2,83m pour la partie du sol au niveau le plus bas. La largeur de la porte de garage est de 5 mètres. La surface brute passera de 28m² à 53m²;
 - La toiture de la nouvelle construction sera prévue en béton et végétalisée. Un système complet d'étanchéité et de dispositifs de rétention temporaire d'eau de pluie et de drainage y est intégré. En complément à ce dispositif, la zone de l'escalier, pourvu de marches métalliques perforées, favorisera la gestion des eaux par infiltration;
- **Traitement de la façade:**
 - Afin d'améliorer l'état général du bien (l'état actuel nécessitant une rénovation) et de proposer une solution qui s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, et dans le respect du patrimoine "Square Coghen", le nouveau mur prolonge l'aspect de la façade "enduit texturé" du voisin de droite, n°185 (enduit/crêpis texturé de teinte claire, blanc cassé/beige). Un encadrement, de même couleur que l'enduit de façade et légèrement en recul, viendra entourer la porte du garage.
 - Le soubassement, également en enduit, de teinte gris-moyen;
 - La porte métallique, composée de cassettes verticales, sera coulissante, de teinte gris-moyen. Vu la largeur importante de cet élément, il convient de prévoir une porte de teinte blanche afin de réduire son impact depuis l'espace public ;
 - Le poteau d'éclairage public existant est préservé;
- **Gestion des eaux pluviales**
 - La perméabilité du sol, contexte:
 - D'après la Carte Infiltration eau pluviale (GEQ06) établie par Bruxelles Environnement (IBGE), la parcelle se situe dans une zone B (vert), c'est-à-dire, sur un plateau de type limoneux - Infiltration par ouvrages superficiels conseillée (noue/fossés, bassins);
 - Le projet:
 - Afin d'augmenter la quantité des surfaces perméables et de compenser, partiellement, l'impact de l'extension, la terrasse actuelle de 18m², sera supprimée. Cet espace se transforme en zone perméable de pleine terre. La nouvelle construction est couverte de terre plantée (profondeur moyenne des terres 65cm). L'ensemble de la zone cours et

- jardins devient, hormis l'espace escalier - zone d'infiltration, une surface complètement végétalisée;
- L'objectif est de donner la priorité à l'absorption de l'eau de pluie sur la parcelle concernée en réduisant au maximum les débits de pointe afin d'éviter les inondations, ruissellements sur les parcelles voisines ou sur la voie publique, par conséquent, éviter une surcharge du réseau d'égouts;
 - Dispositifs prévus:
 - Zone escalier - dispositif infiltration naturelle de l'eau;
 - Zone toiture végétalisée - dispositif de stockage temporaire + drainage;
 - La végétation:
 - Toujours dans l'esprit à contribuer à l'amélioration du cadre de vie et urbain environnant, favoriser l'habitat pour la faune et la flore, participer au développement de "l'évapotranspiration" (stockage temporaire de l'eau), le projet propose un aménagement paysager cohérent tout en voulant s'intégrer à la typologie des jardins environnants et conservant des zones de pleine terre et créant des zones végétalisées;
 - L'implantation et le choix des espèces se feront selon la nature de l'environnement (ensoleillement, nature du sol...etc) et de leurs fonctions. Une zone de recul végétalisée, accessible uniquement pour entretien, sera prévue du côté Square Coghen pour éviter des garde-corps sur acrotère. Une végétation, étudiée à cet effet, prendra également cette fonction autour du nouvel escalier;
 - Au pied de la nouvelle façade, il est également prévu d'intégrer une plante grimpante de type glycine (type de plante très présent tout le long du Square Coghen) Cette zone n'excédera pas la surface de 30x60cm;

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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - le projet propose, du côté du Square Coghen, des aménagements qualitatifs, et intégrant la prolongation des espaces dédiés au stationnement privatif. Le projet conserve la lecture du mur de soutènement et son alternance de pleins et de vides;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition de mise en œuvre suivante :

- prévoir une porte de garage de teinte blanche afin de réduire son impact depuis l'espace public ;

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 du 15/07/2021
objet n° 04

Dossier 16-45760-2021 - Enquête n° 141/21

Demandeur : Monsieur David Fleury

Situation : Rue des Trois Arbres 28

Objet : rénover, transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45760-2021 introduite date du 26/02/2021 par Monsieur David Fleury;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne en façade arrière sur le bien sis rue des Trois Arbres 28;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 8 « Quartier du Wolvenberg », approuvé par arrêté royal du 28/04/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- 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°1 qui prescrit "teinte rose - zone réservée à l'habitation profondeur 10m sur le plan", en ce que le projet prévoit une profondeur totale terrasse (implantée à l'étage) comprise est de 11,10m;
 - non-respect de l'article n°1.d. qui prescrit "matériaux extérieurs - Les crépis sont proscrits.", en ce que le projet prévoit un enduit projeté sur isolant sur les façades;
- 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°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le front bâti;
 - 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 l'extension et le prolongement du mur mitoyen dépasse au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de plus de 3m le voisin de droite (3,42m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2021 au 02/07/2021 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 :

26/02/2021 : dépôt de la demande;

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

18/06/2021 au 02/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2021 : 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, proche de la rue de Stalle, est composé :
 - d'une part de maisons mitoyennes de gabarits variables et d'immeubles de bureaux de gabarits entre le R+5 à toiture plate et le R+5, étage en retrait et toiture plate,
 - d'autre part vers le prolongement de la rue des Trois arbres, de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de gabarits variables entre le R+2+toiture à versants et le R+3 toiture plate;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et accueille :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, garage et buanderie et un accès au jardin situé 1m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée;
 - au 1^{er} étage : les pièces de vie et une terrasse depuis laquelle s'inscrit un escalier extérieur le long de la mitoyenneté de droite;
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et une salle de bain
 - au 3^{ème} étage : un petit bureau et un grenier;

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

- Le réaménagement intérieur de la maison unifamiliale;
- La construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension + la création d'un nouvel escalier extérieur donnant accès au jardin;
- La rehausse de la toiture;
- L'isolation des façades et la modification de l'esthétique globale de la façade avant ainsi que le remplacement des châssis;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite maison de 170m² hors sol en offrant :
 - Un espace de bureau au rez-de-chaussée en contact avec le jardin;
 - Des espaces de vies ouverts et agréables au 1^{er} étage donnant accès à une terrasse de 8,40m², ce qui est suffisant mais confortable pour une famille;
 - Une salle de bain confortable au 2^{ème} étage;
 - Une salle de douche et une chambre agréable au 3^{ème} étage;
- L'isolation de la toiture et le remplacement des châssis sont des démarches écologiques à encourager ;

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

- en matière de programme :
 - la maison se voit agrandie de 30m², ce qui n'est pas excessif mais permet d'améliorer considérablement le confort de celle-ci;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les modifications apportées en toiture en façade avant ne peuvent s'envisager. En effet, cette modification induit une transformation esthétique qui ne peut s'envisager au sein d'une façade en briques apparentes ;
 - la modification apportée en façade arrière peut quant à elle s'envisager car le versant s'aligne sur celui du voisin de gauche n°26;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nouvel escalier extérieur permettant l'accès au jardin s'implante conformément au Code civil et peut s'envisager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve son garage;
- en matière d'esthétique de la façade avant :
 - l'ensemble de ce tronçon de voirie accueille des maisons en briques apparentes et des menuiseries de teinte blanche ;
 - il y a lieu de préserver la cohérence de l'ensemble et de conserver la façade en briques et moellons et de prévoir le remplacement des menuiseries par des menuiseries de teinte identique à l'environnement bâti existant et caractéristique d'une époque ;

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 pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :

- La demande d'isolation en façade avant ne peut s'envisager. En effet, celle-ci dépasse de manière excessive par rapport à l'alignement existant tout le long de ce tronçon de voirie ;

- La modification de l'esthétique proposée dénature la typologie propre à cette habitation qui se compose de bandeaux horizontaux en briques entourés de parties verticales en moellons ;
- Cette esthétique est cohérente et est propre à l'époque de construction de cette maison et doit être préservée ;

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

- L'extension proposée au rez-de-chaussée et la prolongation du mur mitoyen au 1^{er} étage dépasse de 3,42m le voisin de droite, ce qui n'est pas excessif et n'entraîne pas de perte d'ensoleillement pour ce dernier vu l'orientation des parcelles;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations au PPAS :

- Profondeur : la demande porte sur l'agrandissement limité d'une maison unifamiliale. Elle porte la profondeur totale à 11,10m, ce qui n'est pas excessif pour une profondeur de bâtisse en milieu urbain;
- Matériaux : le PPAS date de 1955. Les enduits projetés sur isolants n'existaient pas encore à cette époque. Le projet propose une façade arrière enduite non visible depuis l'espace public, ce qui peut s'envisager;

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

- Conserver le niveau de la corniche existante en façade avant (ne pas rehausser le profil du versant avant) ;
- Ne pas isoler la façade avant et conserver les briques et moellons apparents ;
- Prévoir des menuiseries en façade avant de teinte blanche ;

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'il ne s'agit que des modifications esthétiques;
- 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 de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme articles n°3 et n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/07/2021
objet n° 05

Dossier 16-45727-2021 - Enquête n° 138/21

Demandeur : S.C.R.L. SEGECL c/o Monsieur Régis Moreau

Situation : Rue des Bigarreux 15

Objet : démolir une habitation unifamiliale et construire deux maisons unifamiliales

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45727-2021 introduite, en date du 10/02/2021, par la S.C.R.L. SEGECL c/o Monsieur Régis Moreau;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une habitation unifamiliale et construire deux maisons unifamiliales sur le bien sis Rue des Bigarreux 15;

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° 66 - Château d'Or - Bourdon - Bigarreux (A.R. 05/02/2015) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°17 - Esthétique des constructions qui prescrit "Pour chaque immeuble, les façades visibles depuis l'espace public présentent entre elles harmonie et cohérence de composition, de matériaux et de tonalité.", en ce que les façades sont recouvertes de briques de teinte noire au niveau du soubassement et tuiles plates de teinte grise aux étages et toiture, dans un contexte environnant de façades claires;
 - non-respect de l'article n°70 - Aménagements des zones de cours et jardins qui prescrit "Les zones de cours et jardins d'une superficie inférieure à 40 m² comportent une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale à la moitié de leur superficie", en ce que le jardin du lot 2 est totalement imperméabilisé de dalles minérales;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant du Titre I du RRU qui prescrit "être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la façade avant est plus haute de 2,70m par rapport au bien mitoyen de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la toiture dépasse de plus de 3,80m la toiture du bien mitoyen de droite;
 - non-respect de l'article n°12 - aménagement des zones de cours et jardins du Titre I du RRU qui prescrit "L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que le jardin du lot 2 ne comporte aucun aménagement paysager;
 - non-respect de l'article n°13 - maintien d'une surface perméable du Titre I du RRU qui prescrit "La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée", en ce que le jardin du lot 2 est entièrement imperméabilisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2021 au 02/07/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *soulagés qu'il ne s'agit que de deux maisons unifamiliales, cependant qui ont un impact important pour les voisins;*
- *la perte de luminosité à cause d'une trop grande hauteur et profondeur et peu justifié;*
- *l'implantation de la maison la plus profonde est à moins de 2m de la limite parcellaire. Proposition d'escamoter la façade arrière pour une distance plus optimale;*
- *le choix des matériaux trop sombre en façade arrière, va encore assombrir plus et non uniforme avec le contexte urbain environnant de maisons plus claires;*
- *présence de vues intrusives depuis les terrasses au niveau des toitures et ce également en raison des proximités trop importantes;*
- *suppression trop importante des surfaces perméables et de la végétation;*
- *risque important de nuisances sonores en raison du bétonnage intensif et de la réverbération du son*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/02/2021 : dépôt de la demande;

28/04/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

18/06/2021 au 02/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2021 : 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 sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité et qui sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est essentiellement composé de petites maisons unifamiliales;
- La parcelle concernée par la demande est la dernière avant la voie de chemin de fer et se située à la limite extrême du PPAS n°66;
- L'habitation est ancienne et a été transformée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14427-1949 et la construction d'un garage a été octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-18522-1956;
- L'habitation comporte un programme de maison unifamiliale avec les espaces au rez-de-chaussée dédiés aux espaces de vie et de l'étage pour les espaces de nuit avec 3 chambres;
- De gabarit R + 1 + Toiture, elle s'aligne à la maison qui lui est mitoyenne du côté droit (n°13), tant au niveau de la toiture que de la corniche;
- Les habitations environnantes sont en majorité légèrement plus hautes;
- La zone de cours et jardin s'étend depuis l'arrière jusqu'à la zone latérale qui jouxte la voie de chemin de fer et celle-ci est ceinte d'arbres à haute tiges;

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

- La démolition d'une construction existante;
- La construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes dont l'une avec une troisième façade, en brique de teinte noire, au niveau du soubassement et en tuiles plates de teinte grises aux étages et toiture, de gabarit R + 2 + Toiture à versants;
- L'abattage de 3 sapins;

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

- L'entrée en vigueur du PPAS étant postérieure à 2001 et l'entrée en vigueur du PRAS, la demande n'est pas soumise aux mesures particulières au motif de l'article 0.12 du PRAS en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- La démolition de l'habitation existante se justifie suivant les constatations d'un ingénieur. En effet la présence d'une humidité importante et la désagrégation des joints existants, la déformation importante des planchers due à leur sous-dimensionnement, la présence de nombreuses fissures, induisent l'analyse suivante : il est recommandé de ne pas conserver ni les maçonneries ni les

planchers, la charpente et la couverture de toiture, doivent quant à elle, être remplacées et ce sous menace d'effondrement. Et ce d'autant que le bâtiment est insalubre et non isolé;

- Il est par ailleurs recommandé par l'ingénieur en stabilité, de démolir complètement le bâtiment et d'en reconstruire un nouveau;

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

○ en matière de programme :

- les deux maisons comportent un programme d'habitation unifamiliale;
- les rez-de-chaussée sont partiellement enterrés au niveau de la partie arrière, afin de comporter en partie avant, les garages et en partie arrière, les caves et locaux techniques;
- les 1^{er} étage et rez-de-jardin comportent les espaces de vie sur une double hauteur, reprenant les hauteurs du rez-de-chaussée;
- les deux derniers niveaux comportent les chambres, avec un programme de 5 chambres pour le lot 1 et 4 chambres pour le lot 2;
- l'espace dans les combles comporte un véritable étage parental avec chambre, salle d'eau et dressing;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- bien que conforme au PPAS, le gabarit induit des dérogations par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme, tant au niveau de la hauteur de la toiture qu'au niveau de la hauteur de la façade;
- les deux constructions se maintiennent dans la zone constructible du PPAS;
- les terrasses aménagées dans le volume de la toiture ont un effet de double emploi par rapport aux espaces extérieurs aménagés au niveau du jardin;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- des terrasses en dalles minérales sont aménagées au niveau du jardin;
- la terrasse du lot 1 se situe à l'angle de la 3^{eme} façade et respecte le prescrit du PPAS et du Règlement Régional d'Urbanisme quant à la surface imperméable projetée;
- la terrasse du lot 2, quant à elle, couvre la totalité du solde de la parcelle, induisant de ce fait des dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- le mur de séparation de jardin du n°13 et la palissade en bois d'une hauteur de 2m qui entourent la parcelle existent en situation de fait antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS qui interdit ce type de clôture. De ces faits, bien que la situation puisse être mise en conformité, une amélioration de la situation pourrait être apportée via la suppression de la palissade en bois au profit d'une haie ou d'un élément végétalisé répondant aux prescriptions du PPAS;
- la demande ne motive pas l'abattage des 3 arbres et propose, afin de privatiser le jardin par rapport à la voirie, la pose d'une clôture ajourée d'une hauteur de 2m;
- suivant les informations données en séance, ces arbres ne sont pas en bonne santé et sont proches du périmètre de construction et peuvent de ce fait être abattus ;
- cependant, il y a lieu de prévoir la replantation d'arbres à haute tiges suivant les référence de Bruxelles-Environnement ;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- chacune des habitations comporte un garage pour un véhicule;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la notice explicative indique que les eaux de pluies seront récupérées par des citernes enterrées, de 8 m³ au total, sous le garage;

○ en matière de traitement des façades :

- l'utilisation du PVC état interdite par le PPAS, l'autre solution proposée, aluminium, peut être proposée;
- l'utilisation de l'aluminium, permettra par ailleurs de maintenir des fins profilés plus en adéquation avec la typologie d'architecture proposée ;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la démolition de l'habitation existante se justifie suivant les constatations d'un ingénieur. En effet la présence d'une humidité importante et la désagrégation des joints existants, la déformation importante des planchers due à leur sous-dimensionnement, la présence de nombreuses fissures, induisent l'analyse suivante : il est recommandé de ne pas conserver ni les maçonneries ni les planchers, la charpente et la couverture de toiture, doivent quant à elle, être remplacées et ce sous menace d'effondrement. Et ce d'autant que le bâtiment est insalubre et non isolé;

- il est par ailleurs recommandé par l'ingénieur en stabilité, de démolir complètement le bâtiment et d'en reconstruire un nouveau;
- par ailleurs, afin de limiter l'impact du futur chantier en termes de déchets de chantier, il a été étudié la possibilité de récupérer certains éléments existants. Cependant la conclusion de cette analyse et du rapport de l'ingénieur en stabilité, indiquent qu'aucun élément pertinent n'est à récupérer;
- cependant les terres excavées serviront réutilisées sur place afin de niveler le terrain en cours de chantier;
- en ce qui concerne la proximité du chemin de fer et des nuisances sonores inhérentes, il y a lieu de porter une attention toute particulière au niveau de réduction acoustiques des châssis à mettre en œuvre ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§1, 1° du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article n°17 - esthétique des constructions :
 - La notice explicative indique que le soubassement en brique de teinte noire permet une assise stable et ferme au bâtiment et que le reste de la façade en tuiles plates de teinte grise donne une unité de masse;
 - Cette motivation va à l'encontre de la volonté du PPAS d'une harmonie dans le contexte urbain environnant qui se compose soit de façades claires (proximité immédiate) ou de briques de teinte rouge-brun;
 - Il est également à noter que ce choix de teinte donne, en effet, une unité de masse, non souhaitable;
 - Suivant l'article 11 du PPAS (généralités) : « §1 les caractéristiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant »
 - De ces faits et au regard du prescrits des article 11 et 17 du PPAS, il y a lieu d'harmoniser les teintes au contexte bâti environnant et proposer une tonalité claire aux étages. Le soubassement quant à lui peut comporter une teinte un peu plus foncée que le reste de la façade;
 - Au regard des exemples fournis lors de la Commission de Concertation, ce traitement de la façade et de la toiture en teinte rouge-brun, permet non seulement d'harmoniser les teintes par rapport au contexte bâti environnant composé de façades soit en enduit de ton blanc soit en briques de ton rouge-brun, et permet également de minimiser l'impact massif des deux constructions dont les hauteurs dépassent le cotexte bâti environnant ;
 - Le soubassement, quant à lui, peut être prévu en pierre bleue afin de proposer un contraste harmonieux ;
 - Article n°70 - Aménagement des cours et jardin :
 - Afin de permettre de développement de la flore et respecter le prescrit du PPAS, il y a lieu de réduire la terrasse, du lot 2, en dalles minérales à une profondeur maximale d'1,50m et proposer un aménagement paysager sur le solde de la parcelle en pleine terre;
 - Il y a également lieu de prévoir des recouvrements de terrasse en matériaux drainants ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11, 2° du CoBAT : Dérogations au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme:
 - dérogation à l'art.5 (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - bien que le PPAS propose un gabarit R + 2 + Toiture à versants, il s'agit d'un maximum et non d'un droit acquis;
 - le PPAS indique par ailleurs, qu'un niveau de moins peut être proposé;
 - considérant, cependant que les bâtiments faisant face et ceux à l'arrière de la parcelle sont plus hauts, le gabarit tel que proposé peut être envisagé pour autant que les toitures soient significativement réduites d'une dimension permettant de maintenir l'aménagement des combles en espace parental, quitte à renoncer aux terrasses incluses dans le plan de la toiture qui font double emploi par rapport aux terrasses aménagées au niveau des jardins;
 - de ces faits, il y a lieu de descendre le niveau de la toiture d'au moins 80cm pour le lot 2 et 1m pour le lot 1;
 - cette réduction permettra de diminuer également la différence de niveau entre les nouvelles corniches et la corniche du n°13;

- dérogation à l'art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'art.13 (maintien d'une surface perméable):
 - la diminution de la terrasse du lot 2 permettra également de supprimer ces dérogations via l'augmentation de la superficie perméable et un aménagement paysager qualitatif en pleine terre;

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

- réduire la hauteur du niveau de toiture et de la corniche de 80 cm pour le lot 2 et d'1m pour le lot 1;
- proposer une teinte rouge-brun au niveau du recouvrement des façades et de toiture et de la pierre bleue au niveau du soubassement ;
- renoncer au châssis en PVC et proposer un matériaux de châssis plus en adéquation avec les prescrits du PPAS, comme par exemple de l'aluminium ;
- réduire la terrasse du lot 2 à une profondeur maximale d'1,50m et proposer au niveau du solde du jardin un aménagement paysager qualitatif et en pleine terre;
- prévoir un recouvrement de terrasses en matériaux drainants ;
- supprimer la palissade en bois, au niveau du jardin, au profit d'une haie ou de tout élément végétal répondant aux prescrits du PPAS;
- renoncer à la clôture en bois au niveau de l'alignement, au profit d'une haie vive suivant les références de Bruxelles-Environnement et répondant aux prescrits du PPAS ;
- prévoir la replantation de 3 arbres à haute tiges ou arbres fruitiers, suivant les références de Bruxelles-Environnement ;

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 hauteurs globales, teintes de revêtement, aménagements de jardins et clôture de parcelles;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact global dérogatoire doit être réduit et en ce que l'intégration au sein du contexte environnant doit être plus étudié;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les parcelles doivent garantir au moins 50% de surface perméable et proposer un aménagement paysager qualitatif;

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 refus de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme 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 15/07/2021
objet n° 06

Dossier 16-45772-2021 - Enquête n° 140/2021

Demandeur : Monsieur Xavier De Leeuw

Situation : Rue du Bourdon 69 - 71

Objet : construire une maison d'habitation unifamiliale à l'alignement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45772-2021 introduite, en date du 04/03/2021, par Monsieur Xavier De Leeuw;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison d'habitation unifamiliale à l'alignement sur le bien sis Rue du Bourdon 69 - 71;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2021 au 02/07/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *dérogations au RRU menant à une perte d'ensoleillement et de confort de vie pour le voisinage;*
- *le bâtiment est avancé vers la rue mais sa longueur est augmentée;*
- *la dérogation au RRU en matière de profondeur est erronée et est en réalité plus importante notamment au 1^{er} étage;*
- *hauteur de façade arrière trop importante;*
- *surface perméable insuffisante (doute quant aux données inscrites dans la demande);*
- *le n°71 est en ordre de PU qui pourrait justifier le projet ?*
- *qui de la rehausse du garage arrière il y a plus de 2 ans ?*
- *le projet est-il conforme à la réglementation SIAMU ?*
- *terrasses invasives pour le voisinage;*
- *disparition de la haie mitoyenne et risque de ruissellement des eaux de pluie en aval;*
- *projet en rupture avec le bâti existant (matériaux, gabarit, implantation et toitures);*
- *les dépanneuses menant au garage vont se garer en double file dans la rue;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/03/2021 : dépôt de la demande;

+1j (19/04/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - Vivaqua;

18/06/2021 au 02/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2021 : 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 Vert sollicité en date du 17/06/2021 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 17/06/2021 et émis le 29/06/2021;

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, les maisons sont implantées en ordre fermé et présentent une typologie plutôt cohérente et vernaculaire;
- Le long de ce tronçon de rue, les maisons sont implantées à l'alignement, mis à part une petite irrégularité qui ouvre les perspectives avant la courbe que forme la rue;
- L'intérieur de l'îlot est caractérisé par des jardins d'agrément mais également par des constructions assurant une mixité d'affectations au quartier;
- L'îlot faisant face au bien est couvert par un PPA qui prévoit une densité bâtie plus importante;
- Le bien faisant l'objet de la demande consiste en une maison unifamiliale laissant apparaître un important pignon en attente sur la droite, et réservant une zone non bâtie en aval permettant l'accès au bâtiment de garage automobile en fond de parcelle;
- Les espaces non bâtis de cette parcelle, sont, par conséquent, peu qualitatifs et dévoués principalement, aux circulations automobiles. La maison existante dispose d'un petit jardin paysager orienté à l'Ouest;

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

- construire une maison d'habitation unifamiliale mitoyenne sur un terrain comprenant un garage automobile en fond de parcelle;
- le projet fait suite à un refus de permis d'urbanisme et apporte des réponses aux objections émises en cours de procédure;

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

- Le projet se situe au n°69-71 rue du Bourdon, présente une localisation atypique puisque situé à l'articulation entre deux alignements différents (n°71 et n°67). Sur la parcelle est construite une habitation unifamiliale, à rue et un atelier de réparation et d'entretien de véhicules automobiles en fond de terrain. Le projet se doit de conserver l'activité économique et prévoit donc un accès vers cette activité existante en fond de parcelle. Deux numéros de police distinct (69 et 71) ainsi que le 71A sont attribués à la parcelle;
- L'habitation unifamiliale est organisée avec un hall d'entrée et des locaux de rangement (cave, local vélo) au rez-de-chaussée, un niveau de nuit composé de 2 chambres, 2 salles d'eau, un WC invité, vestiaire et une buanderie/local technique au 1er étage; un 2ème niveau composé d'un séjour traversant complètement ouvert et une terrasse extérieure respectant le Code civil. L'alignement au n°67 permet de créer une 3ème façade côté n°71 dont la privacité des ouvertures est garantie par une pose de manière oblique et muni d'une tôle latérale;

Considérant la démonstration et la justification de l'implantation, la forme et la volumétrie de l'habitation projetée en tenant comptes des remarques émises lors de l'enquête publique et de la Commission de Concertation relatifs au projet refusé :

- Remarques principales relevées lors de la Commission de concertation du 11/12/2019 et de l'enquête publique :
 - « *Manque de logique d'intégration architecturale, la typologie de toiture plate engendre des héberges importantes sur bâtiment gauche n°71 et un impact négatif sur maison droite n°67* » :
 - La nouvelle typologie de toiture est celle en pente, faite parallèle aux mitoyens :
 - Une façade - pignon permet de diminuer l'ombrage du bâtiment projeté sur son voisin n°67 étant donné que cette typologie implique un mur mitoyen d'une hauteur très inférieure. En effet un pignon sur le mitoyen engendrerait un impact plus important et une augmentation de l'ombrage indéniable. La façade - pignon permet également d'améliorer l'habitabilité du 2^{ème} étage du projet. Cette solution est atypique, bien qu'il y ait d'autres exemples de lucarnes pignons dans la rue du Bourdon, mais est justifiée par la situation atypique du lieu (changement d'alignements);
 - Conclusion : Le projet proposé répond aux remarques formulées lors de la Commission de concertation en s'intégrant au bâti existant, par la modification de la toiture plate vers une toiture en pente et permet ainsi de diminuer un maximum l'impact d'ombrage sur le voisin n°67 et supprimer la majeure partie des héberges sur le n°71;
 - « *Hauteur trop importante du bâtiment, supérieure au n°71 et 67* » :

- La hauteur du bâtiment projeté est diminuée pour s'aligner au faîte du bâtiment n°71, volume jointif :
 - La hauteur du faîte de la toiture projetée est identique au n°71 pour une intégration parfaite. Sa hauteur est inférieure au faîte du voisin n°67 et du voisin n°73;
 - Le niveau acrotère est plus haut que la corniche du bâtiment n°71 et du voisin n°67, pour des raisons d'hauteurs consécutives (passage carrossable + épaisseurs planchers + hauteurs minimum RRU de 250 cm + épaisseur toiture...) et d'aménagement minimum du 2^{ème} niveau. En effet, aligner la corniche/gouttière à celle du n°71 engendre une hauteur sous plafond en bas de versant de ± 53 cm... ce qui diminue grandement la surface aménageable et rend le 2^{ème} niveau peu habitable. Cependant, le niveau acrotère projeté est beaucoup plus bas que celui du projet initial;
 - Conclusion : Le projet proposé répond aux remarques formulées lors de la Commission de Concertation en s'intégrant au bâti existant, par la réduction de sa hauteur jusqu'au niveau de faîte du n°71 (diminution de 23 cm) et de la diminution de son acrotère de 180cm, ce qui permet de diminuer l'ombrage sur le voisin n°67;
- *« Profondeur trop importante, principalement dû à l'alignement de la façade avant à celle du n°71 et pas à celle du voisin n°67 » :*
 - Le nouveau projet s'implante sur l'alignement du voisin n°67, comme demandé en Commission de Concertation. Cela engendre un retrait de 415 cm par rapport au projet initial;
 - Cela permet la création d'une 3ème façade et d'habiller une perspective depuis la voirie en remplacement à la vision actuelle du pignon aveugle n°67 et créer une articulation entre les deux alignements différents;
 - La façade arrière du bâtiment principal est moins profonde que l'extension du voisin n°67 et s'aligne sur un dépassement de 3m par rapport au volume principal du n°67;
 - La façade arrière l'extension du 1^{er} étage est en débord du volume principal et correspond à un équilibre entre les profondeurs du n°67 et du n°71. Elle est située à 355cm en retrait du bâtiment n°71 et 265cm en recul par rapport à la limite de profondeur définie au RRU pour le voisin n°67. Une partie de ce volume au 1^{er} étage reste une dérogation (voir plan niveau 01). Il est habillé d'un matériel différent pour supprimer l'aspect massif contesté lors de la Commission de Concertation;
 - Etant donné l'accès carrossable nécessaire au rez-de-chaussée, l'habitation s'étend principalement sur 2 niveaux et non 3 comme ses voisins, ce qui engendre un besoin de profondeur plus importante pour proposer une habitation confortable;
 - Conclusion : l'alignement au n°67 permet un retrait important du projet de 415 cm par rapport au projet initial présenté le 11/12/2019. L'impact, l'ombrage et l'aspect massif pour le n°67 en sont réduits. La dérogation de profondeur est diminuée car uniquement présente partiellement au 1^{er} étage et justifiable dans l'articulation entre les 2 profondeurs différentes du n°71 et du n°67. Etant donné les alignements atypiques à cet endroit de la voirie (entre autres) et le décalage d'alignement laissant au projet le choix de son implantation; le parti est pris de considérer l'alignement n°67 pour le projet suivant les indications émises lors de la Commission de concertation, ceci afin de combler l'absence de marqueur architectural réalisant l'articulation entre les deux alignements différents. La construction n'est donc pas située en zone de recul mais sur l'alignement du n°67;
- Diverses remarques secondaires de la Commission de concertation du 11/12/2019 :
 - Inquiétude sur la stabilité : des essais de sol et une étude ingénieur seront réalisés suivant les normes en vigueur. Les fondations du côté du mitoyen n°67 seront uniquement positionnées sur la parcelle du n°69-71, rien ne débordera sur la parcelle du voisin n°67;
 - Empiètement sur le terrain n°67 : le projet ne prévoit plus d'isolant en débordement sur le terrain n°67. Rien ne débordera sur la parcelle du voisin n°67;
 - Ampleur projet : l'ampleur du projet a été réduite (voir points remarques principales ci-dessus) et 3D;
 - Terrasse arrière du 2^{ème} niveau : elle est prévue uniquement du côté n°71. Le bac planté de 190cm de haut a été supprimé, la terrasse projetée est en recul de 190 cm par rapport à l'axe mitoyen n° 67 afin de respecter le Code civil;
 - Tunnel carrossable côté n°67 : celui-ci a été inversé, il se trouve maintenant côté n°71, comme demandé lors de la Commission de concertation;

- Haie existante : la suppression de la haie existante est compensée par des plantations sur site, en façade arrière et en façade avant pour conserver un visuel vert depuis la voirie. Une partie des plaignants semblent plus attachés à la végétation sur les terrains d'autrui plutôt que leurs (cfr orthoplan du site Brugis 2009-2019 montrant des abattages divers,...);
- Deux logements sur une même parcelles et construction mitoyenne avec le n°67 :
 - Etant donné la dimension importante de la parcelle (8a 60ca), soit le double de la surface habituelle pour les maisons unifamiliales des environs, et le fait d'avoir des numéros de police différents (n°69 et n°71), la création d'un 2^{ème} logement ne semble pas contre-indiquée. Dans l'environnement proche se trouvent d'ailleurs des unités de logement multiple sur 1 seule parcelle (voir n°74, 88, 97, 124,...). De plus, l'habitation sera le logement du demandeur, propriétaire du garage en fond de parcelle où il exerce son activité;
 - La construction du bâtiment jusqu'à l'habitation n°67 (en couvrant l'espace entre la limite mitoyenne et le volume n°67) a déjà été proposée, mais refusée par le voisin. Le projet prévoit donc d'aller jusqu'au mitoyen uniquement. Il permet néanmoins une meilleure articulation architecturale entre les 2 alignements différents. L'avis de la Commission de concertation mentionne un égouttage présent sur le passage latéral du n°67, indiqué par le voisin. L'égouttage ne bloquerait en rien des travaux et aménagement possible;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose la construction d'une maison d'habitation unifamiliale disposant de 2 chambres à coucher et dont l'étage supérieur est destiné à accueillir les espaces de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'implante en mitoyenneté et en avancée par rapport à la maison voisine de gauche, alors que cette parcelle crée une articulation entre les maisons en amont et les constructions en aval;
 - la construction présente une profondeur raisonnable par rapport à la maison voisine de droite, préservant de ce fait les qualités de ses espaces paysagers et de son ensoleillement;
 - la nouvelle construction présente une toiture pignon en façade principale qui se raccorde à la maison voisine de gauche, ce qui limite les héberges. Ce type de toiture s'intègre au cadre bâti environnant et aux perspectives de la rue;
 - le projet conserve un passage couvert sous le nouveau bâtiment de sorte à garantir l'exploitation de l'atelier de mécanique situé à l'arrière de la parcelle. Cet atelier présente des proportions modestes et son activité est limitée ce qui n'engendre pas un charroi important;
 - le passage couvert est implanté en mitoyenneté de gauche, et est délimité sur la droite par le soubassement de la maison comprenant les accès et espaces techniques;
 - les abords sont travaillés avec une dolomie stabilisée et des plantations de haie d'essence indigène;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la maison ne dispose pas d'un jardin de pleine terre, mais d'une terrasse aménagée sur la toiture plate du 2^{ème} étage, et nécessitant des aménagements vers l'immeuble voisin de gauche, de sorte à tendre vers le respect des dispositions du Code civil en matière de vues. Cette option du projet peut se justifier vu le contexte d'affectations mixtes de la parcelle;
 - le cœur de la parcelle conserve des aménagements dévoués aux circulations automobiles et au stationnement relatif à l'exploitation de l'atelier de mécanique;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'arrière de la parcelle dispose d'un parking destiné à l'exploitation de l'atelier de mécanique;
 - les emplacements prévus pour les logements en intérieur d'îlot ne peuvent s'envisager de manière définitive ;
 - la rue et le quartier sont bien desservis en transport en commun, mais souffrent d'une pression en matière de stationnement automobile;
 - le projet ne prévoit pas de garage pour voiture pour la nouvelle maison, mais opte pour un local pour vélos facilement accessible depuis l'extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- en matière de prévention incendie :

- il y a lieu de fournir les formulaires nécessaires afin que la Commune puisse solliciter l'avis du service Incendie sur la faisabilité du projet (accès à l'atelier en intérieur d'ilot) ;
- en matière d'esthétique :
 - afin de marquer la différence d'époque de construction avec le tissu environnant, le projet propose des solutions qui peuvent s'envisager :
 - des matériaux de façades contemporains et neutre, de type bardage Eternit (mélange de fibre ciment, durable et ne nécessitant aucun entretien) sous forme d'ardoise et de panneau d'habillage, en façade arrière un volume habillé d'un bardage bois biosourcé de ton naturel ;
 - une toiture pignon en façade avant ;
 - Cependant, la teinte foncée choisie pour le volume principal n'est pas nécessaire pour démarquer le bâtiment de son contexte : il y a lieu de prévoir une teinte davantage intégrée et rendant l'ensemble moins massif ;

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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction):
 - RRU titre 1, art. 4 : profondeur. L'extension en façade arrière au 1^{er} étage seulement est partiellement en dérogation :
 - Etant donné que l'extension arrière au 1^{er} étage tel que présentée propose une solution équilibrée entre la profondeur du bâtiment n°71 (dont il est en retrait de 355cm) et le bâtiment voisin n°67 (dont il est en débord de 265cm par rapport à la limite définie au RRU titre 1 art 4);
 - Etant donné que l'extension arrière au 1^{er} étage tel que présentée n'est pas bâtie sur toute la largeur de la parcelle car est pourvu d'un retrait latéral de 148cm avec la limite mitoyenne avec le bâtiment n°67;
 - Etant donné les profondeurs disparates importantes existantes dans le bâti (n°73, 77, 61, 63, 81...), (voir photos aériennes et plan d'implantation);
 - Ces points démontrent l'intégration du projet dans le bâti environnant, la demande de dérogation est justifiée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - RRU titre 1, art. 5 : hauteur façade avant : suivant cet article, « sans préjudice à l'art. 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée sans préjudice à l'art. 6 » Cette dérogation demandée est la conséquence de la dérogation au RRU titre 1, art 6;
 - La demande de dérogation est justifiée (voir point ci-dessous);
- 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) :
 - RRU titre 1, art. 6 : hauteur de la toiture : la hauteur du profil mitoyen à considérer est celle définie au RRU titre 1, soit « profil du bâtiment mitoyen au niveau de la limite mitoyenne ». La situation atypique de deux alignements différents et la typologie de façade - pignon rendent l'application de cet article difficile, ce cas particulier n'étant pas spécifiquement décrit au RRU titre 1. Les profils mitoyens de références ne sont pas clairement définis comme profil plus haut ou profil plus bas. En effet, le niveau sur corniche du 73 est supérieur au niveau sur corniche du 67, mais le niveau du faîte du 67 est supérieur au niveau du faîte du 73. Visuellement, le niveau de corniche est prépondérant à celui du faîte étant donné l'effet de perspective. Le mitoyen de référence haut à prendre en compte est le n°73 :
 - Etant donné que le niveau projeté du faîte est identique au niveau du faîte du n°71 contre lequel le projet s'implante, que le niveau projeté du faîte est inférieur à celle des deux parcelles mitoyennes contiguës (n°73 et 67);
 - Etant donné que pour le bâti situé en retrait (côté n°71), la hauteur de toiture au niveau du profil mitoyen est inférieure au n°73 et ne dépasse pas de plus de 300cm le profil mitoyen n°67. Que pour l'alignement à rue (côté n°67), la hauteur de toiture au niveau du profil mitoyen est majoritairement inférieure au profil mitoyen n°67 et qu'une partie limitée uniquement pourraient être considérée en dérogation (voir zone hachurée en élévation latérale) et que cette différence de hauteur entre l'acrotère du bâtiment projeté et de la

corniche du voisin n°67 (147 cm) n'a pas d'impact particulier sur le voisin étant donné sa position en façade avant et tout proche du pignon aveugle du voisin n°67;

- Etant donné que dans le bâti environnant, des différences d hauteurs similaires et plus importantes entre des volumes mitoyens sont présent (n°70-72, n°78-80-82, n°47-49-51, n°94-94A-96, n°73-75, n°79-81-83,...) (voir rapport photographique, vues aériennes);
- Etant donné que la hauteur de toiture découle de hauteurs successives incompressible (voir point A.2) et permet un aménagement respectant le RRU titre 2 au 2^{ème} étage et réaliser une habitation confortable et agréable;
- Ces points démontrent l'intégration du projet dans le bâti environnant, la demande de dérogation est justifiée;

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

- prévoir une teinte davantage intégrée à l'environnement bâti et rendant l'ensemble moins massif pour le volume principal proposé;
- supprimer les emplacements de stationnement liés aux habitation en intérieur d'îlot;
- fournir les formulaires nécessaire afin que la Commune puisse solliciter l'avis du service Incendie sur la faisabilité du projet (accès à l'atelier en intérieur d'îlot) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est autorisé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique et le stationnement sur la parcelle;
- 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 / 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 / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU, article n°4, 5 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/07/2021
objet n° 07

Dossier 16-45306-2020 - Enquête n° 089/21

Demandeur : S.P.R.L. JVS c/o Monsieur Jacob Amzel

Situation : Chaussée d'Alseberg 617 - 619

Objet : rénover et agrandir un immeuble comportant, en situation existante, un bâtiment avant et des écuries (arrière-bâtiment) en fond de parcelle, ainsi que changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et créer un logement dans l'arrière-bâtiment;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45306-2020 introduite, en date du 08/05/2020, modifiée (documents non indicés et datés du 04/12/2020) le 30/12/2020 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. JVS c/o Monsieur Jacob Amzel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir un immeuble comportant, en situation existante, un bâtiment avant et des écuries (arrière-bâtiment) en intérieur d'ilot, ainsi qu'à changer l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment avant en équipement (cabinet dentaire) et à créer un logement dans l'arrière-bâtiment, sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 617 - 619;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;

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 :

motif inhérent 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) - estaminet à l'enseigne « Au vieux Spijrtigen Duivel », classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04/05/2010;

Vu les résultats de l'enquête publique sur la demande initiale qui s'est déroulée du 21/09/2020 au 05/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Remarques générales :*
 - *augmentation de la pression immobilière dans le quartier;*
 - *densité de logement de et parking déjà trop important dans le quartier;*
 - *nuisances dues au chantier;*
- *Concernant bâtiment chaussée d'Alseberg :*
 - *Le bâtiment existant est médiocre donc une rénovation est souhaitable;*
 - *L'ajout d'un étage supprime tout rappel du bâtiment classé;*
 - *L'aménagement d'un cabinet dentaire va encore plus augmenter la surcharge en parking;*
 - *Les modifications risquent de porter atteinte au bâtiment classé;*
- *Concernant bâtiment Carré Tillens :*
 - *Bâtiment classé (non pertinent);*
 - *rehausse du mur des écuries déjà fort haut et diminution de la luminosité et de l'ensoleillement;*
 - *l'agrandissement, diminue les zones de jardin et de la perméabilité du sol;*

- *augmentation de la fréquentation du Carré Tillens;*
- *aggravation illégale de la servitude de passage et d'égouttage;*
- *la couronne de l'arbre est plus importante que ce qui est dessiné > risque pour l'arbre;*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 28/10/2020, a reporté son avis au motif suivant :

Considérant que par mail, un représentant de la DPC a indiqué que le projet aurait dû être instruit par le Fonctionnaire Délégué, car portant en partie sur un bien classé du fait que les plans renseignent un dépassement de l'axe mitoyen;

Considérant qu'en vertu de l'article 126/1, la demande ne peut être modifiée entre la réception de l'accusé de réception de dossier complet et la fin des mesures particulières de publicité;

Considérant que le demandeur doit retirer sa demande et soit il souhaite maintenir une saillie au-delà de l'axe mitoyen et doit introduire cette demande auprès du Fonctionnaire Délégué, soit, tel que présenté en séance de Commission de Concertation, il souhaite supprimer cette saillie et de ce fait, ne pas concerner même en partie sur le bien classé et doit réintroduire sa demande modifiée auprès de la Commune d'Uccle.

Vu les résultats de l'enquête publique sur la demande modifiée qui s'est déroulée du 15/04/2021 au 29/04/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *forte densification et atteinte à l'intérieur d'ilot;*
- *augmentation du besoin en stationnement et augmentation des problèmes liés à la mobilité du à l'augmentation du charroi;*
- *patientèle du cabinet dentaire va augmenter le trafic et problèmes de parking;*
- *augmentation des nuisances sonores;*
- *augmentation de l'imperméabilité;*
- *bien que le projet ait été repensé, il reste un problème de gabarit au niveau des anciennes écuries;*
- *rehausse de la toiture des écuries et perte de visibilités pour les habitations du Carré Tillens;*
- *perte du caractère historique des écuries au sein d'une zone de protection et des petites maisons ouvrières;*
- *l'agrandissement des écuries et de la mise en œuvre de la citerne, se fait au détriment du maintien des arbres;*
- *création d'un vis-à-vis avec le nouveau logement au sein des écuries par rapport aux habitations de la chaussée d'Alseberg;*
- *problème de code civil avec la terrasse proposée au niveau du bâtiment des anciennes écuries;*
- *utilité d'une rénovation des bâtiments existants;*
- *rehausse et agrandissement du bâtiment principal induit une perte de luminosité;*
- *problèmes inhérent au chantier :*
- *raccordement aux égouts ?*
- *problèmes de sécurité incendie pour l'évacuation des personnes uniquement par le Carré Tillens;*
 - *charroi par la servitude de passage et risque de fissures;*
 - *nécessité d'un état des lieux;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Application de l'article 126/1§6 du CoBAT : introduction de la demande modifiée : 30 jours;
- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT :
 - 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 350 jours;

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

08/05/2020 : dépôt de la demande;

15/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/09/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et de l'instance suivante : CRMS

21/09/2020 au 05/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/10/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

30/12/2020 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

09/04/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec calcul d'un nouveau délai de 160 jours;

15/04/2021 au 29/04/2021 inclus : enquête publique sur la demande amendée;

19/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation et report en attente de compléments d'information;

15/07/2021 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du service technique communal consulté :

- l'avis du Service Vert émis le 23/09/2020 et joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la voirie émis le 19/10/2020 :

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 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Extension (avec ou sans reconstruction partielle) en ordre fermé (bâtiment 1 ou 2 façades) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*
- b) *Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.*

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

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.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition de gestion des eaux pluviales (pose d'une citerne complémentaire de 3 m³ en complément de la citerne existante de 2,5 m³) n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

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/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol (très percolant aux alentours du Carré Tillens) via un dispositif infiltrant 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.

Le volume d'eau à gérer au minimum est le suivant : superficie de l'extension à construire additionnée de la superficie des écuries.

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

- l'avis de la CRMS émis en date du 05/05/2021 :

Maison à front de rue La CRMS :

émet un avis favorable sous conditions sur cette partie de la demande. Elle n'émet pas d'objection à la rehausse du bâtiment ni au changement d'affectation du rez-de-chaussée. La verticalité des nouvelles baies serait plus cohérente en meilleure adéquation avec les immeubles voisins. Par contre le placement d'une seule lucarne décentrée, n'est pas très heureuse. Ce point mérite d'être revu tout en réduisant les dimensions de la lucarne afin de moins impacter la vue sur le « Vieux Spijtigen Duivel ».

Ancienne écurie :

Cette ancienne écurie appartient à l'ensemble historique de l'estaminet du XVIIIème siècle, témoin de l'ancienne fonction de relais de diligence de l'estaminet. L'arrêté du 04/05/2010 classant le « Vieux Spijtigen Duivel » le mentionne dans son annexe I : « L'ensemble datant du XVIIIe siècle comprenait trois parcelles (...) soit les actuels 617,619 et 621 chaussée d'Alseberg, complétées par un grand jardin (...), ainsi qu'une intéressante écurie dans le fond (...). Cette écurie borde actuellement le Carré Tillens, ... ». Vue de l'écurie actuelle. Photo CRMS Vue de l'entrée vers les écuries depuis le carré « Tillens ». Photo extraite du dossier. Malgré que l'écurie ne soit pas couverte par le classement, il apparaît qu'elle présente un intérêt sur le plan patrimonial justifiant la réalisation d'une étude historique et archéologique avant de développer un projet de restauration/rénovation ou de transformation. En tout état de cause, la CRMS estime la transformation prévue de l'écurie trop invasive et dénaturante, faisant disparaître la plupart des éléments probablement d'origine ou très anciens. L'extension prévue risque par ailleurs de porter préjudice aux systèmes racinaires des arbres situés dans le jardin et risquent de mettre leur bonne conservation en péril.

Considérant l'intérêt historique et patrimonial du bien, **la CRMS se prononce défavorablement** sur la transformation de l'écurie et demande qu'une étude archéologique du bâtiment soit effectuée avant toute intervention afin d'affiner les connaissances et de documenter l'importance patrimoniale du bien. Elle suggère que le Département Archéologie d'Urban.brussels puisse effectuer une telle étude. En fonction des résultats et des conclusions, le projet devrait être

revu de manière à préserver les structures et éléments relevant du patrimoine. A cette fin, il conviendrait aussi de revoir la réaffectation en logements pour permettre un projet moins impactant;

- l'avis de la CRMS – département archéologie a été rendu en date du 10/06/2021 et conclut suite à une visite sur place :

Le bâtiment comprenant écuries et remises n'a pas été édifié dès l'origine du relais de diligence, mais dans la seconde moitié du 19e siècle, ce qui correspond avec les matériaux briques observés. Il a connu au cours du temps quelques transformations de piètre qualité. Une étude archéologique plus approfondie ne sera pas planifiée, mais bien sa documentation avant les travaux du projet : restauration ou démolition partielle. A cette fin, une clause archéologique conditionnelle sera insérée dans le permis afin de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux, ainsi qu'un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire. Le suivi des travaux en sous-sol est notamment motivé par la découverte d'ébauches de haches taillées néolithiques au début du 20e siècle dans le parc d'une villa au lieu-dit Spijrtigen Duivel, située sur la chaussée d'Alseberg, au carrefour de la rue Bens (Cabuy, Y., Demeter S., Leuxe F., Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, Uccle, 3, 1993, p. 75.);

- l'avis de Vivaqua sollicité sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 04/09/2020 et émis le 03/11/2020;

Vu le nouvel avis du SIAMU émis le 04/06/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'îlot dans lequel se situe la demande, délimité par la rue Joseph Bens, l'avenue des Sept Bonniers, la rue Roosendaal et la chaussée d'Alseberg, est un vaste îlot (près de 500 mètres de développement dans le sens est-ouest et plus de 200 dans le sens nord-sud), qui se caractérise par des parcelles de superficies et typologies très différentes, et un bâti aux implantations et typologies variées;
- C'est ainsi que l'on y retrouve :
 - de grandes parcelles qui se développent en intérieur d'îlot, et comportent des implantations de bâtis particuliers, comme une église, le site « Val des Roses » du CPAS de la Commune de Forest, ou encore des immeubles à appartements sous forme d'immeubles « barres » de gabarit R+6+recul ou de villas à appartements plus récentes (rue Joseph Bens),
 - une grande parcelle en intérieur d'îlot non bâtie et affectée en zone de parcs par le plan régional d'affectation du sol, dénommée « Carré Tillens », accessible à la fois par la rue Roosendaal, la chaussée d'Alseberg et la rue Joseph Bens, avec possibilité d'accès réservé aux modes doux, exception faite des accès occasionnels par du charroi d'entretien,
 - le long des alignements, un parcellaire traditionnel et des constructions bâties pour majeure partie en mitoyenneté, à caractère de front de chaussée comportant des commerces le long de la chaussée d'Alseberg, et à caractère plus résidentiel le long des autres voiries qui cernent l'îlot;
- Au sein de ce vaste îlot, le Carré Tillens, à front duquel est bâtie l'écurie sur laquelle porte la demande, est une petite venelle à typologie particulière, connectée à l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises au n° 9 et au n° 11;
- Elle est reprise dans le réseau viaire de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol jusqu'à hauteur de la maison sise au n°11, à savoir le long de la plus grande partie du développement du fond de la parcelle du bien sis au n°615, chaussée d'Alseberg, sur lequel porte la demande, et en zone d'habitation au-delà, jusqu'à la limite de la zone de parc en intérieur d'îlot;
- A noter que dans le même vaste îlot, la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol situe également la rue du Fossé dans le réseau viaire, et qu'il en va de même pour le carré Stevens, plus au Nord;
- De faible largeur (moins de 3 mètres), l'assiette de la venelle est constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains (front bâti ouest) et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique de passage;
- Elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 11, et le plan régional d'affectation du sol limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon;
- La rive ouest du Carré Tillens a récemment fait l'objet de 5 nouvelles constructions de maisons unifamiliales, par la mise en œuvre des permis d'urbanisme n°16-39249-2009 (1 maison), n°16-40903-2013 (1 maison) et n°16-42530-2015 (3 maisons);
- Elle comporte également une maison qui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40349-2012, transformant et agrandissant une maison existante en vue de la doter du confort actuel;

- Certaines des habitations qui constituent le bâti de la venelle, ont été identifiées par la CRMS en tant que patrimoine inscrit à l'inventaire;
- Le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE), cette affectation n'ayant aucun effet sur la praticabilité du chemin et son existence légale qui permet de traverser ce vaste îlot à la fois jusqu'à la chaussée d'Alseberg et la rue Roosendael;
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés uclois, homogène et de caractère, malgré quelques disparités architecturales de détails dans le traitement des façades que l'on peut observer d'une maison à l'autre;
- Le bien concerné par la demande est quant à lui constitué de deux bâtiments, l'un à front de voirie de la chaussée d'Alseberg (n°617), dont aucun plan ne figure aux archives et l'autre, identifié en tant qu'anciennes écuries de l'estaminet « le Vieux Spijtingen Duivel » dont la façade le long de l'alignement au niveau de la venelle du Carré Tillens est un mur aveugle en briques d'environ 13m de développement et ce sur deux niveaux;
- Un accès depuis la venelle est existant, le long de la façade latérale droite des anciennes écuries;
- Le bâtiment avant se compose actuellement d'un commerce et de bureaux au rez-de-chaussée et de trois logements aux étages (1 appartement deux chambres et 1 appartement une chambre au premier étage et un appartement 1 chambre au 2^{ème} étage ainsi qu'un espace de grenier);
- Le sous-sol court sous toute la surface du bâtiment;
- Le bâtiment arrière, les anciennes écuries, est vide et inexploité. Il est dans un état d'abandon préjudiciable à sa structure portante;
- Le terrain faisant l'objet de la demande comporte trois arbres, repris au plan, parmi lesquels un saule pleureur, dont la demande prévoit le maintien;
- Enfin dans l'environnement immédiat de la parcelle sur laquelle porte la demande se situe le bien classé (estaminet) à l'enseigne « Au Vieux Spijtingen Duivel ».
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/04/2010 classant ce bien a prévu une zone de protection qui englobe le bien sur lequel porte la demande;

Considérant que le projet initial a été modifié, par le dépôt de plans en date du 30/12/2020 (non indicés et datés du 04/12/2020) en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT, suite au report de l'avis de la Commission de Concertation en date du 28/10/2020, afin de maintenir la rehausse en recul par rapport à la mitoyenneté du bâtiment classé « Au Vieux Spijtingen Duivel »;

Considérant que le programme a quant à lui été maintenu;

Considérant que les éléments suivants ont également été modifiés :

- L'accès à l'abri de jardin, comportant le stockage des vélos, se fait au droit de l'entrée de la parcelle via le Carré Tillens;
- Le programme des appartements 1.2 et 2.2 au 1^{er} étage et 2^{ème} étage gauche a été inversé, avec disposition de la chambre en façade avant et l'espace de séjour en façade arrière;
- La terrasse arrière de l'appartement de gauche au 1^{er} étage est maintenue en partie telle qu'en situation existante;
- Les deux terrasses arrières des logements du 2^{ème} étage ont été réduites en largeur;
- La réduction de la hauteur de rehausse de plus d'un mètre par rapport à la demande initiale;
- La construction de deux lucarnes en façade arrière;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles, y compris pour les anciennes écuries;
- La démolition de la façade avant des écuries et sa reconstruction plus en avant sur le terrain, d'environ 1,20 m;
- La construction d'un cabanon servant de stockage des vélos, d'une dimension d'un peu plus de 9 m² et d'une hauteur de 2,30 m;
- La création d'un cheminement en revêtement perméable menant à l'entrée des anciennes écuries et à l'entrée du cabanon;
- La séparation du jardin via une haie d'une hauteur d'1,90 m et dont l'essence n'a pas été précisée;
- La fermeture de la cour du bâtiment principal;
- L'aménagement de terrasses sur la nouvelle toiture de l'ancienne cour et sur une partie de la toiture de l'annexe existante;
- La rehausse de la toiture du bâtiment principal d'environ 1,70 m, et ce en retrait par rapport à la mitoyenneté de gauche;

- La rehausse du faite de la toiture des écuries d'environ 90 cm via une nouvelle toiture en pente, tout en réduisant d'une trentaine de centimètres la hauteur du mur du côté du Carré Tillens ;
- La modification du revêtement sur la totalité de la façade avant du bâtiment principal avec pose de plaquettes de brique de teinte claire sans joints collées sur des panneaux d'EPS de 15 à 20cm d'épaisseur;
- La réfection de la brique existante, au niveau des anciennes écuries, et nouveau revêtement identique au bâtiment principal et dont l'ensemble est peint en blanc;
- Le remplacement des toutes les menuiseries du bâtiment principal par des châssis en bois peint de teinte gris anthracite;
- La pose de nouvelles menuiseries en bois de teinte naturelle au niveau des anciennes écuries;
- La pose de nouvelles tuiles, au niveau des toitures du bâtiment principal et des anciennes écuries, de teinte rouge;
- La création d'une nouvelle terrasse, similaire à la terrasse existante des anciennes écuries, en bois naturel;
- La pose de garde-corps en métal peint de teinte gris anthracite;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

- Le programme prévoit le changement d'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment principal en équipement (cabinet dentaire) et la création de nouveaux logements, au sein du bâtiment principal ainsi que dans les anciennes écuries;
- Dès lors, au niveau du bâtiment principal, on retrouve :
 - au rez-de-chaussée, un cabinet dentaire;
 - au 1^{er} étage, un appartement à 1 chambre à gauche et un appartement à 2 chambres à droite;
 - au 2^{ème} étage, programme identique au 1^{er} étage;
- Au niveau des anciennes écuries, le projet propose une habitation unifamiliale avec au rez-de-chaussée les espaces de vie et au niveau de l'étage de nuit, deux chambres;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - le changement d'affectation du rez-de-chaussée afin d'installer un équipement (cabinet dentaire) est compatible avec la zone et s'intègre au sein d'un axe important à proximité d'une zone densément habitée et fortement commerciale;
 - le cabinet dentaire comporte une entrée propre via la vitrine et garantit le maintien d'un accès séparé pour les logements situés au étages;
 - l'ajout de nouveaux logements ne grève pas les qualités spatiales des bâtiments existants;
 - au niveau de la modification par rapport à la demande initiale, l'inversion du programme au niveau des deux appartements de gauche, en mettant la chambre à l'avant et le séjour à l'arrière, permet de supprimer la dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, en offrant une surface de chambre supérieure à 14 m²;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment principal conserve son emprise actuelle, seule l'ancienne cour est couverte et le gabarit au rez-de-chaussée reste compris dans le gabarit du bâtiment mitoyen de droite;
 - le maintien de la terrasse existante au 1^{er} arrière gauche, permet d'éviter toute rehausse en mitoyenneté. Au-delà d'un recul d'1,90 m, la terrasse est prolongée en profondeur;
 - les deux terrasses arrière du 1^{er} étage, répondent de ce fait, au Code civil en matière de servitudes de vues;
 - les modifications apportées au niveau des terrasses et le maintien des mitoyens en l'état, supprime la dérogation de la demande initiale à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - le projet modifié maintien la rehausse du bâtiment principal à un dépassement limité à moins de 3m du bien mitoyen de gauche tout en se maintenant dans le profil de construction du bien mitoyen de droite;
 - les deux lucarnes au niveau du pan arrière de la toiture du bâtiment principal, reste compris dans les limites fixées par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et permet l'aménagement d'un logement qualitatif dont les hauteurs libres sous plafond permettent un dégagement de l'espace;
 - le cabanon comporte une surface d'emprise supérieure à 9 m² mais considérant que sa hauteur reste inférieure aux murs de séparation des propriétés existante et qu'il permet le stockage à la fois des vélos et du matériel de jardin, sa construction est acceptable;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande prévoit le maintien des trois arbres à hautes tiges existants;
 - cependant, considérant l'emprise des travaux, sous la couronne du saule pleureur et du prunus, leur maintien semble compromis, il y a lieu de fournir d'avantage d'explications sur les mesures qui seront mises en œuvre afin de garantir leur maintien;
 - il est joint à la demande un rapport en ce qui concerne la préservation des arbres présents sur le site et qui propose des solutions technique afin de garantir le maintien de ces arbres;
 - la parcelle, hormis les emprises des constructions, est végétalisée et entièrement engazonnée et une séparation physique composée d'une haie qui permet de garantir deux espaces de jardins privatifs, l'un pour le cabinet dentaire et l'autre pour la nouvelle maison unifamiliale;
 - l'accès en pavé depuis le Carré Tillens est maintenu en l'état et un cheminement en revêtement perméable est aménagé jusqu'à l'entrée de la nouvelle habitation (anciennes écuries) et jusqu'à l'entrée du cabanon;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne prévoit aucun emplacement de parcage, à l'instar de la situation existante et considérant la proximité de transports en communs dont la ligne de tram 51 de la STIB qui rejoint aisément la gare SNCB de Calevoet, la limite régionale ou la gare du Midi, cette dérogation est acceptable et d'autant plus les nombreux emplacements de parcage pour les vélos qui sont proposés;
 - le cabanon prévoit des emplacements pour vélos et est attribué au logement unifamilial et des emplacements de stockage de vélos sont proposés comme suit pour les logements du bâtiment principal :
 - 4 emplacements, au rez-de-chaussée, à proximité directe de l'entrée;
 - 4 emplacements, au sous-sol, pour les vélos électriques et les poussettes;
 - cependant, bien que l'escalier commun permette un accès aisé avec un vélo vers le sous-sol, l'emplacement choisi pour le stockage de ces vélos plus lourds, complique cet accès;
 - en effet, après l'escalier, il faut passer deux portes et effectuer deux manœuvres avec changements de direction à 90°;
 - dès lors, un autre emplacement, au niveau du sous-sol doit être proposé, par exemple, directement en bas de l'escalier;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le raccordement de l'immeuble aux impétrants n'est pas modifié et les descentes d'eau pluviales en façade arrière sont raccordées soit à la citerne existante, si cette dernière est réutilisable, soit à une nouvelle citerne d'eau de pluie d'une capacité de 3m³;
 - la proposition de gestion des eaux pluviales (pose d'une citerne complémentaire de 3 m³ en complément de la citerne existante de 2,5 m³) n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Il y a lieu de répondre au RCU;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - au niveau des équipements techniques, chaque appartement est équipé d'une chaudière individuelle à condensation au gaz avec production d'eau chaude, implantée dans la buanderie des appartements, y compris le logement unifamilial dans les anciennes écuries ainsi que la surface dédiée au cabinet dentaire;
 - le traitement de la façade avant du bâtiment principal, en raison de sa mitoyenneté avec le bâtiment classé du Vieux Spijtingen Duivel et le traitement des façades des anciennes écuries, sont soumises aux mesures particulières de publicité;
 - un important saule empêche la vue vers les anciennes écuries depuis la cour de l'estaminet « Au vieux spijtigen Duivel », immeuble dont les fenêtres de l'étage sont petites, à savoir deux fenêtres orientées au Nord et une à l'Ouest, masquée par les héberges de mitoyenneté et les volumes annexes du n°617-619;
 - le traitement de la façade arrière de ce bâtiment principal, ne constituant aucune vue depuis le bâtiment classé, n'est dès lors pas soumis a permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- le lieu est particulier en ce que le fond de jardin de la parcelle sur laquelle porte la demande longe un espace public repris dans le réseau viaire du plan régional d'affectation du sol, ce qui nécessite une appréciation très particulière de la notion d'intérieur d'îlot;
- bien qu'un logement soit créé et accessible via le Carré Tillens, les façades visibles depuis le Carré restent identiques, hormis une légère rehausse de moins de 90 cm, à savoir un mur aveugle, simplement rafraîchi;
- la rehausse de la toiture de l'ancienne écurie, se fait via une nouvelle toiture à deux versants, ce qui permet de diminuer d'une trentaine de centimètres la hauteur du mur du côté Tillens tout en prévoyant une rehausse du faite de 90cm, et ce afin de garantir une hauteur suffisante pour le nouveau logement créé sans pour autant constituer de rehausse pour le riverains du Carré Tillens ;
- l'entrée via le Carré est existante et constitue une situation de droit, considérant qu'elle ne sera accessible que pour les piétons et pour les vélos;
- il s'agit d'une maison unifamiliale de petites dimensions, dont le programme est compatible avec l'ensemble du Carré et dont le jardin est situé à son emplacement existant;
- en ce qui concerne le cabanon, pour autant que la hauteur de ce dernier reste sous le niveau des murs séparatifs et qu'il comporte les caractéristiques de sa fonction, une cabane de jardin, à structure bois et bardage bois en revêtement, est acceptable;
- considérant dès lors que la demande est acceptable;

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

- En ce qui concerne 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)) :
 - En ce qui concerne le traitement des façades, au niveau du bâtiment principal, l'utilisation d'une brique identique à la situation existante ainsi que les menuiseries en bois de teinte anthracite, sont de nature pérennes et s'intègrent à la typologie de l'immeuble;
 - Considérant que cette typologie est une situation de droit, bien qu'accollée au bâtiment classé du Vieux Spijtingen Duivel, et considérant également que les actes et travaux envisagés améliorent l'esthétique actuelle du bâtiment existant, le traitement des façades est acceptable;
 - Considérant les explications données en séance du 28/10/2020 par le demandeur et son architecte, et vu les plans amendés, la construction du mur de rehausse de gauche, à côté du bâtiment classé, se fait entièrement en sein privatif et qu'aucun débordement n'est à prévoir du côté privatif du bâtiment classé;
 - Considérant de ce fait, qu'au regard de l'article 123/2 §1er du CoBAT, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme dans différents cas, dont « lorsqu'il concerne en totalité ou en partie un bien qui est, en totalité ou en partie, inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ou en cours de procédure d'inscription ou de classement, que les actes et travaux portent ou non sur les parties de ce bien inscrites sur la liste de sauvegarde ou classées, ou faisant l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement. Dans cette hypothèse, la demande de permis est instruite et fait l'objet d'une décision prise par le fonctionnaire délégué au patrimoine visé à l'article 5, alinéa 1er »;
 - Considérant que dans cette demande, et en fonction des techniques constructives utilisées, celle-ci n'est pas susceptible de porter sur un bien classé ni même en partie, puisqu'uniquement en sein privatif;
 - Considérant dès lors, que la demande ne doit pas faire l'objet d'un permis unique;
 - En ce qui concerne les anciennes écuries, la volonté du projet est de maintenir la typologie existante, bien que la façade avant soit entièrement reconstruite;
 - Pour ce bâtiment, les façades sont constituées des briques existantes et de nouvelles briquettes sur isolant et l'ensemble est peint en blanc afin de garantir l'unité;
 - La coursive en bois est restituée dans une typologie cohérente avec la fonction initiale;
 - Le traitement des menuiseries en bois de teinte naturelle, garantit également la cohérence de typologies;
 - Cependant, le traitement des baies est peu qualitatif et un travail au niveau des divisions, dans le respect de la typologie initiale doit être envisagé;

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

- Retravailler l'ensemble de la façade, au niveau des anciennes écuries, afin de lire l'ancienne fonction des écuries en restituant les anciennes ouvertures telle qu'à l'origine ;
- proposer, au niveau du bâtiment principal, au sous-sol, un espace aisément accessible pour les vélos électriques et poussettes;
- préciser au niveau des plans l'essence des nouvelles plantations (haie) suivant les références de Bruxelles-Environnement;
- répondre à la condition du Service Technique de la Voirie, à savoir : 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/m² de toitures y raccordés, dont le trop-plein est infiltré dans le sol (très percolant aux alentours du Carré Tillens) via un dispositif infiltrant 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. Le volume d'eau à gérer au minimum est le suivant : superficie de l'extension à construire additionnée de la superficie des écuries;

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 modifications de pans de toiture, de divisions de menuiseries et de compléments d'informations;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit garantir le maintien des arbres à haute tiges présents sur le site, doit restituer les caractéristiques patrimoniales et proposer une utilisation aisée pour le stockage des vélos;

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 la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante:

1. *hôpitaux et établissements de soins;*

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

- assurer le suivi archéologique avant et pendant la mise en œuvre du chantier et suivant les recommandation du département d'archéologie de la DPC ;

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.