

Séance du 27 octobre 2021 / Zitting van 27 oktober 2021ORDRE DU JOUR/DAGORDEUniquement pour avis de la CC :

- 
- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.932-2021  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 35  
Demandeur : M et Mme Laurent Besson et Sophie Maton  
(Agrandir une habitation uni-familiale en arrière façade)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
  - 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.050-2021  
Situation : Montagne de Saint-Job 2  
Demandeur : Monsieur Olivier Weets  
(Modifier le PU n°16-43749-2017 : extension du logement du rez-de-chaussée arrière, couverture du patio, pose d'une enseigne et ajout d'une enseigne commerciale pour l'extension, modification du revêtement de façade, réaménagement des sous-sols, modification des niveaux de l'extension, harmonisation des niveaux de bordure du trottoir public, modification de la division parcellaire entre Montagne de Saint-Job 2 et place de Saint-Job 14)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
  - 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.051-2021  
Situation : Place de Saint-Job 16  
Demandeur : Mountain Corner S.R.L. - M. Ibrahim Amut  
(Modifier le PU43820-2018 ayant autorisé de transformer de manière conséquente (démolition-reconstruction) et agrandir un immeuble de rapport existant avec un rez-de-chaussée Horeca et des logements aux étages, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble n°14 (dossier PU43749-2017) et ajout de 2 logements : réaménagement des sous-sols, réaménagement des espaces intérieurs, suppression de la couverture de la terrasse, modification des baies du rez-de-chaussée côté cour, ajout d'une terrasse arrière au 3<sup>ème</sup> étage, confirmation du choix du revêtement de façade (céramique), suppression du bardage bois sur une partie de la façade arrière, régularisation des niveaux)  
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))
- 
- 4) 225/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.856-2021  
Situation : Chemin du Puits 12  
Demandeur : Madame Gaëlle Limbosch  
(Mettre en conformité la division d'une maison uni-familiale en deux logements ainsi que la suppression du garage au profit d'un atelier et construire une annexe en façade avant et réaménager la zone de recul)
  - 5) 221/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.312-2020  
Situation : Avenue Dolez 480-482  
Demandeur : DOLLIMMO S.P.R.L. - Monsieur Martial Dollinger  
(Démolir, rénover et construire un ensemble de dix logements et une profession libérale sur un ancien site laboratoire pharmaceutique, avec un sous-sol comportant dix emplacements voitures et quatre emplacements motos)
  - 6) 217/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.992-2021  
Situation : Drève de Lorraine 41  
Demandeur : THE PADEL COMPANY S.R.L. - MM Frédéric Hermange et Julien Raymakers  
(Aménager 3 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants)
  - 7) 218/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.993-2021  
Situation : Avenue du Vert Chasseur 56 (A)  
Demandeur : M et Mme Clarence et Valérie Filsfils  
(Construire une maison uni-familiale au sein d'une parcelle de fond non bâtie)

- 8) 220/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.975-2021  
Situation : Avenue du Gui 49  
Demandeur : Monsieur Stéphane de Lobkowitz  
(Mettre en conformité la construction d’une piscine)
- 9) 226/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.011-2019 (art.126/1)  
Situation : Avenue Bel-Air 112  
Demandeur : ACROPOLE INVEST SPRL - M Grégory Lemaire  
(Transformer lourdement une maison bi-familiale, la diviser en 3 logements et rénover la façade avant (réduction d’un logement, de 4 à 3 logements))
- 10) 222/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.976-2021  
Situation : Chaussée de Waterloo 1585  
Demandeur : Madame Sylvie Desoer  
(Diviser une maison uni-familiale, créer un escalier extérieur en façade latérale et modifier le revêtement de sol au niveau de l’aire de manœuvre)
- 11) 227/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.084 (art.177)  
Situation : Avenue du Silence 59  
Demandeur : Commune de Saint-Gilles - Mme Inès Ferreira Da Silva  
(Démolir et reconstruire un hangar de stockage des matériaux et véhicules nécessaire à l’entretien)
- 12) 223/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.960-2021  
Situation : Rue des Cottages 125  
Demandeur : Madame Marie-Claire Bastin  
(Régulariser l’existence d’un logement duplex dans les combles (anciennes mansardes de 1912), régulariser la répartition des logements, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière au 3ème étage nécessitant la rehausse du mur mitoyen et isoler la toiture à versants)
- 13) 219/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.934-2021  
Situation : Rue Robert Scott 18  
Demandeur : Monsieur Gérald Goldstein  
(Isoler la toiture à versant ainsi que les 3 lucarnes)
- 14) 199/21 – Demande de permis de lotir n°PL-383ter-2021  
Situation : Avenue des Chênes 18 - Drève des Gendarmes 47  
Demandeur : Monsieur Olivier Van der Rest  
(Modification des permis de lotir n°383 et n°383bis à savoir notamment la réunion des lots en 2, la démolition de la villa existante à l’exception de la conciergerie et la modification des zones de construction et de recul côté drève des Gendarmes)
- 15) 224/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.962-2021  
Situation : Avenue du Prince de Ligne 32  
Demandeur : M et Mme Nicolas Coffé et Amanda Cousin  
(Transformer un immeuble composé de 3 logements en un immeuble de deux logements, construire une lucarne en façade arrière et remplacer les châssis)

Avis reporté de la CC du 20/10/2021 - Uniquement pour avis de la CC :

- 16) 201/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.477-2020 (art.126/1)  
Situation : Chaussée d’Alseberg 622  
Demandeur : Royale Botanique Estate SPRL - Monsieur Laurent Filippi  
(Transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l’affectation de l’atelier arrière en 1 logement sur deux niveaux)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27 octobre 2021**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-45932-2021 – Avis de la Commission de Concertation**  
**Demandeur : Monsieur et Madame Laurent Besson et Sophie Maton**  
**Situation : Avenue du Prince d'Orange 35**  
**Objet : agrandir une habitation unifamiliale en arrière façade**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45932-2021 introduite en date du 26/05/2021 par Monsieur et Madame Laurent Besson et Sophie Maton;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une habitation unifamiliale en arrière façade sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 35;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 QUARTIER SUD-EST », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°185 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 23/04/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

Que ce permis de lotir est antérieur au plan particulier d'affectation du sol et n'a pas été modifié après l'entrée en vigueur de celui-ci;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

- 26/05/2021 : dépôt de la demande;
- 27/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 03/09/2021: réception des compléments;
- 06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 27/10/2021 : séance publique de la Commission de Concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert;
- Dans ce quartier, l'avenue du Prince d'Orange est bordée d'arbres d'alignement;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle de l'avenue Wellington;
- Elle fait partie du permis de lotir n°185 qui comprend 2 lots répertoriés comme suit dans Brugis :
  - a) Lot 1 : la parcelle n°56/02.E.83 (avenue du Prince d'Orange, 35);
  - b) Lot 2 : la parcelle 56/02.C.62 (avenue du Prince d'Orange, 33A);
- Le lot 1 accueille les 3 constructions successives suivantes :
  - a) une maison unifamiliale datant du début du siècle dernier, implantée dans la zone centrale du terrain et accessible via l'avenue du Prince d'Orange (n°35);
  - b) une ancienne conciergerie + garage datant de 1923 en fond de parcelle (actuellement sise avenue Wellington, 154), dont l'utilisation en tant que maison unifamiliale a été mise en conformité par le permis d'urbanisme n°16-41650-2014;

c) un garage fermé pour 2 voitures datant de 1983 ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme et également accessible depuis l'avenue du Prince d'Orange;

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

- L'agrandissement de la maison unifamiliale en façade arrière;

**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 pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :**

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en aménageant un coin à déjeuner en contact avec la cuisine et la salle à manger, et donnant sur le jardin;
- Cette ancienne cour couverte transformée en une extension totalement vitrée permet de créer un espace baigné de lumière à l'orientation ouest;
- La proposition esthétique de cette extension vitrée composée de menuiseries métalliques composés de profilés fins, laqués en noir fait référence à l'architecture des anciennes orangeries de style néoclassique.
- La volumétrie proposée se veut en harmonie avec l'architecture existante, elle souligne les lignes de force de la composition de la façade arrière et s'inscrit dans le respect des éléments existants;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46050-2021**

**Demandeur : Monsieur Olivier Weets**

**Situation : Place de Saint-Job 14 - Montagne de Saint-Job 2**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-43749-2017 par l'extension du logement du rez-de-chaussée arrière, la couverture du patio, la pose d'une enseigne et l'ajout d'une enseigne commerciale pour l'extension, la modification du revêtement de façade, le réaménagement des sous-sols, la modification des niveaux de l'extension, l'harmonisation des niveaux de bordure du trottoir public, et la modification de la division parcellaire entre les parcelles sises Montagne de Saint-Job, 2 et Place de Saint-Job, 14**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46050-2021 introduite, en date du 23/07/2021, par Monsieur Olivier Weets;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n° 16-43749-2017 notifié en date du 09/01/2019;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n°16-43749-2017 par l'extension du logement du rez-de-chaussée arrière, la couverture du patio, la pose d'une enseigne et l'ajout d'une enseigne commerciale pour l'extension, la modification du revêtement de façade, le réaménagement des sous-sols, la modification des niveaux de l'extension, l'harmonisation des niveaux de bordure du trottoir public, et la modification de la division parcellaire entre les parcelles sises Montagne de Saint-Job, 2 et Place de Saint-Job, 14;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et ZICHEE;

Vu que la demande modificative se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 56 - QUARTIER SAINT-JOB-CARLOO - approuvé par Arrêté Royal le 08/02/1989, et s'y conforme;

Vu que la demande initiale a fait l'objet de l'octroi de dérogations au PPAS et au RRU;

**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 le motif suivant :

- 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 : 90 jours;

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

23/07/2021 : dépôt de la demande;

11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/08/2021: réception des compléments;

24/08/2021 +1j (08/10/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2021;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de logement, de commerce, et d'équipement;
- Dans ce quartier, la place de Saint-Job constitue un noyau commercial;

- Considérant la situation existante avant travaux :
  - L'immeuble n° 14 sur lequel porte la demande a été construit en 1933 et présente un gabarit R+2+toiture de type "Mansart", dans laquelle la lucarne qui surmonte la saillie de la façade principale se présente sous forme de pignon en maçonnerie;
  - L'immeuble est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages (3 appartements);
  - La toiture est haute, les versants étant en pente de 50° de sorte que les combles comportent 2 niveaux avec de belles hauteurs sous plafonds;
  - La parcelle est plus large que l'immeuble, la largeur non bâtie comportant un passage libre situé du côté gauche et donnant accès au jardin;
  - Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers, définissant officiellement la limite mitoyenne entre la parcelle concernée par la présente et la parcelle du n°16 de la Place de Saint-Job, cadastrée 2ème division - section D - parcelle n°325e2;
  - Le rez-de-chaussée commercial du bien fait également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme de régularisation référencé n°16-43298-2017 introduit par les locataires du rez-de-chaussée, suite au PV d'infraction émis par le service de l'urbanisme. Cette demande est incomplète depuis le 17 mai 2017. Il est à noter que cette procédure de régularisation est complètement indépendante de l'objet de la présente demande, introduite par le propriétaire de l'immeuble. Pour la bonne forme, la situation existante de droit est donc fournie avec les documents de situation projetée;
- Considérant que le permis d'urbanisme n°16-43749-2017 a autorisé les actes et travaux suivants :
  - L'extension et agrandissement d'un immeuble de rapport existant, sur une parcelle partiellement construite, contre son mur pignon;
  - Agrandissement en façade latérale gauche du bâtiment existant, par la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4, contre le mur pignon, de manière à combler l'alignement à rue;
    - La volonté de cette démarche est :
      - de confirmer le schéma urbanistique initial soit un ensemble de constructions entre mitoyens, respectant le parcellaire existant;
      - de confirmer le liseré commercial;
    - Le programme de la demande se distingue comme suit :
      - maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée;
      - aménagement de 3 logements supplémentaires, ce qui porte la densité à 7 unités :
        - 5 appartements de 1 chambre à coucher;
        - 2 appartements de 2 chambres à coucher;
      - La profondeur de cette construction est variable aux différents étages afin de respecter le profil du mur pignon existant, tout en veillant à ne pas dépasser de plus de 3m le profil mitoyen le moins profond (n°16);
      - Des ouvertures ponctuelles dans la cage d'escalier commune afin de créer les portes d'entrée des nouveaux appartements et ainsi lier le nouveau volume au bâtiment existant;
      - Le réaménagement et la subdivision des locaux existants en sous-sol afin de créer les caves et les locaux de services nécessaires aux 7 unités de logements et aux deux commerces;
      - La création d'un exutoire de fumée reliant la cage d'escalier commune à la cheminée existante, via le plafond du WC de l'appartement 3.1;
      - Le maintien des façades du bâtiment existant, et plus particulièrement la façade avant;
  - La situation projetée de ce bien tient compte, en ce qui concerne la définition de son gabarit et emprise mais également pour son aspect esthétique, de la situation projetée du bien mitoyen sis Place de Saint-Job 16, pour lequel une demande de permis d'urbanisme est également introduite;
  - En effet, lors de l'accord survenu entre les maîtres de l'ouvrage de ces deux projets mitoyens ainsi que la nécessité de développer un projet « commun et esthétiquement homogène » même si dans les faits, il s'agit de 2 entités bien distinctes;
  - Les demandeurs ont opté pour l'introduction de 2 demandes de permis distinctes qui seront traitées en même temps lors de l'instruction administrative, ceci permettant ainsi d'obtenir, in

fine, 2 permis distincts, ce qui est beaucoup plus confortable juridiquement pour les 2 Maîtres de l'Ouvrage dans la gestion de leur patrimoine;

- La demande est accompagnée par :
  - le procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers;
  - la convention de mitoyenneté entre le maître de l'ouvrage du n°16 de la Place de Saint-Job et le demandeur de ce permis, Monsieur Olivier Weets;

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

- Extension du logement du rez-de-chaussée arrière sans modification du volume;
- Régularisation de la couverture du patio/jardin d'hiver;
- Régularisation de l'enseigne commerciale existante;
- Ajout d'une enseigne commerciale pour l'extension;
- Confirmation du choix revêtement de façade (céramique);
- Réaménagement des sous-sols;
- Régularisation des niveaux de l'extension;
- Harmonisation des niveaux de bordure du trottoir public;
- Modification de la division parcellaire entre les parcelles sises Montagne de Saint-Job, 2 et Place de Saint-Job, 14;

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

- Extension du logement rez-de-chaussée arrière sans modification de volume :
  - Dans la situation existant de fait et de droit, il existe un logement à l'arrière du commerce au rez-de-chaussée du bâtiment ancien. Le projet propose d'améliorer la situation existante de ce logement, en créant une extension en sous-sol (sans modification de volume) du studio existant en vue de créer un duplex à 1 chambre;
  - Ce logement retrouve alors les espaces de vie au rez-de-chaussée et les espaces de nuit au sous-sol;
  - Dans le but de fournir une hauteur sous plafond suffisante à la chambre à coucher au sous-sol, le niveau de la dalle sera abaissée de 30 centimètres par rapport à la situation existante de manière à bénéficier d'une hauteur sous plafond de 2,5 m;
  - Les châssis de la chambre seront également modifiés. Les 3 petits châssis en bois actuellement présents seront déposés au profit d'un grand châssis coulissant en aluminium de teinte blanche. Ce châssis donne vue sur une cour anglaise existante dans laquelle se trouvait un escalier permettant d'accéder au rez-de-chaussée. Cet escalier sera déposé pour permettre à la chambre d'avoir un apport maximum en lumière via cette cour anglaise;
  - Au rez-de-chaussée, aucune modification de façade ne sera réalisée. Les châssis existants seront conservés;
- Respect du RRU titre 2 pour cet appartement une chambre :
  - Normes minimales en superficie :
    - La cuisine est intégrée à la pièce de séjour et cette dernière dépasse confortablement le minimum de 28 m<sup>2</sup> puisqu'elle fait 32,74 m<sup>2</sup>;
    - Dans un logement non partagé, la surface minimum de la première chambre est de minimum 14 m<sup>2</sup>, la chambre fait 18,28 m<sup>2</sup>, un dressing étant intégré à l'espace de la chambre;
    - Le logement dispose d'une cave de stockage au sous-sol de l'immeuble d'une surface supérieure à 1m<sup>2</sup> et deux espaces de stockage à l'intérieur du logement dont la sommes des deux surfaces dépasse 1m<sup>2</sup>;
    - Le logement ne requière dont aucune dérogation en termes de superficie;
  - Normes minimales en hauteur sous-plafond dans les immeubles existants :
    - Le fait de refaire la dalle de sol dans la chambre, permet de tendre au respect de la norme puisqu'une hauteur de 2,50 m sous plafond est respectée dans la majeure partie de la surface de la chambre, seule la partie de la chambre occupée par le dressing présentant une hauteur de 2,20 m sous plafond;
    - La porte d'entrée du logement présente un passage libre de 95 centimètres minimum;
    - La salle de bain au sous-sol fait une surface de 6,58 m<sup>2</sup> et est équipée de deux lavabos et d'une douche;
    - Le logement comporte un WC qui respecte les dimensions minimums de 80x120cm et ne communique pas avec un espace de vie mais communique avec le hall de nuit;
    - L'équipement de la cuisine est respecté;

- La chambre et le séjour sont suffisamment éclairées et respecte minimum 1/5 de la superficie de plancher nette;
- Régularisation de la couverture du jardin d'hiver :
  - Le projet vise à régulariser la couverture du jardin d'hiver/patio - une verrière - du rez-de-chaussée de droite. Ce patio couvert sera dorénavant dédié exclusivement au duplex arrière et l'agrémentera en second jour;
  - La verrière a été réalisée il y a plus de 10 ans, à une date antérieure à l'année 2008 donc, et se voit ainsi dispensée d'une étude PEB;
  - Elle se situe dans une extrémité d'îlot densément bâtie et peu propice à l'aménagement et à l'essor d'un véritable jardin, en raison des ombres portées par les bâtiments situés directement à proximité;
- Régularisation de l'enseigne commerciale existante :
  - Le projet vise à régulariser l'enseigne commerciale présente en façade à rue de l'ancien bâtiment. C'est une devanture en bois peint apposée sur la façade;
- Ajout d'une enseigne commerciale pour l'extension :
  - L'enseigne commerciale pour le commerce de l'extension, sera un caisson suspendu dont les dimensions respectent la réglementation en termes de distance par rapport aux limites mitoyennes et en termes de dimensions maximales;
- Confirmation choix revêtement de façade (céramique) :
  - Le matériau de façade pour l'extension prévu au permis n°16-43749-2017 était de la pierre de ton clair. Celle-ci est remplacée par de la céramique de ton clair;
- Réaménagement des sous-sols :
  - Durant le chantier, le plan d'aménagement du sous-sol a été fortement modifié. La création du duplex a également modifié le plan d'aménagement du sous-sol :
    - La cave du commerce A a été réduite au profit de la création de caves privées pour les logements;
    - La cave du commerce A est devenue la cave pour les deux commerces : A & B;
    - Un accès direct vers la cave pour le commerce A a été créé;
    - L'emplacement des compteurs a été modifié;
    - Le local pour vélos a été déplacé et agrandi. Il est passé d'une capacité de 8 à 10 vélos;
- Régularisation des niveaux de l'extension :
  - En phase de chantier, une erreur dans l'implantation du niveau 0.00 s'est produite. Celle-ci n'a été constatée qu'une fois tout le gros œuvre des étages terminé. Il s'en suit que tous les planchers ont été implantés 14 centimètres plus haut que ce qui était prévu au permis 16-43749-2017;
  - En concertation avec les Maîtres d'ouvrage, l'entrepreneur et le géomètre communal, les solutions ont été trouvées afin de ne pas modifier les niveaux d'acrotère de la toiture principale de l'extension et de garantir l'accès PMR à la surface commerciale;
  - Cette mésaventure n'aura dès lors quasiment aucun impact sur l'esthétique des façades et aucun impact sur le gabarit général de l'extension précédemment autorisé;
- Harmonisation des niveaux de bordure du trottoir public :
  - Le permis référencé 16-43749-2017 impose dans ses conditions la réfection du trottoir devant les immeubles;
  - Avant travaux, devant l'extension, la (très ancienne) bordure de trottoir était rabaissée pour donner un accès carrossable au terrain vague sur lequel l'extension a été projetée;
  - L'accès carrossable n'étant plus aujourd'hui, il a paru nécessaire de poursuivre le niveau de la nouvelle bordure formant l'angle de la rue du Ham dans une logique de sécurité du piéton et ceci en concertation avec le géomètre communal;
  - Ceci implique de remodeler les pentes du trottoir dans le respect des prescrits du RRU Titre VI;
- Modification de la division parcellaire entre les parcelles sises Montagne de Saint-Job, 2 et Place de Saint-Job, 14 :
  - La division entre les jardins des parcelles sises Place Saint-Job, 14 et Montagne de Saint-Job, 2 a été modifiée;
  - La nouvelle division permet d'avoir une meilleure répartition des jardins. Le propriétaire de la parcelle sise Montagne de Saint-Job, 2 est le même propriétaire que celui de l'objet de la présente demande;

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



- en matière de programme :
  - la mixité autorisée par le permis d'urbanisme en vigueur est conservée et renforcée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les gabarits autorisés;
  - le logement sera réparti en duplex et la chambre à coucher sera aménagée au sous-sol. Bien que répondant aux Normes Minimales d'habitabilité du RRU cet aménagement est peu convainquant du fait de l'enfermement de cet espace par la dalle de sortie de la cuisine ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les qualités paysagères du jardin arrière seront renforcées et son usage se fera au profit du logement inférieur via un accès direct depuis les espaces de vie;
  - la répartition de ces espaces avec la parcelle voisine se veut harmonieuse et équilibrée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet renforce l'encouragement de l'usage des modes de déplacements actifs en agrandissant le local pour vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet initial respectait les principes du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'intégration urbanistique :
  - le projet précise les matériaux de façade, lesquels s'intègrent aux perspectives de la Place et se veulent durables;

**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 n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
  - Le projet propose des modifications minimales aux façades visibles depuis l'espace public;
  - Les enseignes publicitaires seront adaptées au contexte urbanistique et patrimonial, et respectueuses des caractéristiques architecturales de l'ensemble. Compte tenu de l'implantation du bâtiment par rapport au centre névralgique de la Place et l'éloignement du front commercial opposé, les enseignes s'intègrent à cet ensemble et à ces perspectives ;
  - Les matériaux de façades proposés seront de belle qualité et intégrées à cet environnement urbain et dans le respect de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;

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

- Améliorer les qualités d'habitabilité de la chambre en sous-sol, et ses dégagements visuels, en supprimant la dalle permettant l'accès au jardin via la cuisine, et envisager éventuellement la pose d'une passerelle permettant de conserver l'amenée de lumière naturelle vers la chambre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les principales interventions proposées peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que les qualités d'habitabilité du logement inférieur seront améliorées ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46051-2021**

**Demandeur : S.R.L. Mountain Corner c/o Monsieur Ibrahim Armut**

**Situation : Place de Saint-Job 16**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-43820-2018 ayant autorisé de transformer de manière conséquente (démolition-reconstruction) et agrandir un immeuble de rapport existant avec un rez-de-chaussée HoReCa et des logements aux étages, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble n° 14 (dossier PU 16-43749-2017) et ajout de 2 logements : réaménagement des sous-sols, réaménagement des espaces intérieurs, suppression de la couverture de la terrasse, modification des baies du rez-de-chaussée côté cour, ajout d'une terrasse arrière au 3<sup>ème</sup> étage, confirmation du choix du revêtement de façade (céramique), suppression du bardage bois sur une partie de la façade arrière, régularisation des niveaux**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46051-2021 introduite, en date du 23/07/2021, par la S.R.L. Mountain Corner c/o Monsieur Ibrahim Armut;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-43820-2018 ayant autorisé de transformer de manière conséquente (démolition-reconstruction) et agrandir un immeuble de rapport existant avec un rez-de-chaussée HoReCa et des logements aux étages, jusqu'en mitoyenneté de l'immeuble n° 14 (dossier PU 16-43749-2017) et ajout de 2 logements : réaménagement des sous-sols, réaménagement des espaces intérieurs, suppression de la couverture de la terrasse, modification des baies du rez-de-chaussée côté cour, ajout d'une terrasse arrière au 3<sup>ème</sup> étage, confirmation du choix du revêtement de façade (céramique), suppression du bardage bois sur une partie de la façade arrière, régularisation des niveaux sur le bien sis Place de Saint-Job 16;

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, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 56 - QUARTIER SAINT-JOB-CARLOO - approuvé par Arrêté Royal le 08/02/1989, et s'y conforme;

Vu que la demande initiale a fait l'objet de l'octroi de dérogations au PPAS et au RRU;

**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 : 90 jours;

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

23/07/2021 : dépôt de la demande;

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

06/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 06/10/2021 et émis le 27/10/2021 et joint à la demande ;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, en affectations de logement, de commerce, et d'équipement;
- Dans ce quartier, la place de Saint-Job constitue un noyau commercial;
- Considérant la situation existante avant travaux :
  - L'immeuble n°16 sur lequel porte la demande a été construit au début des années 1900 et présente un gabarit R+2+T;
  - L'immeuble est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages (2 appartements);
  - La parcelle est plus large que l'immeuble, la largeur non bâtie comportant un passage libre situé du côté droit et donnant accès au jardin;
  - Le bien fait l'objet d'un procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers, définissant officiellement la limite mitoyenne entre la parcelle concernée par la présente et la parcelle du n° 14 de la Place de Saint-Job, cadastrée 2ème division - section D - parcelle n° 324/s;
  - Pour obtenir une situation existante de droit complète et globale de l'immeuble, il doit être pris en compte les plans de 1929 et ceux de 1974. En effet, la situation existante de droit de 1929 fait état d'un immeuble de rapport présentant un gabarit R+2+toiture à versants et n'est valable que pour les étages supérieurs. Cet immeuble comporte alors 2 appartements à 1 chambre avec terrasse en façade arrière; le 3<sup>ème</sup> étage, sous toiture, étant affecté aux mansardes et grenier. Par la situation existante de droit de 1974, le rez-de-chaussée de cet immeuble est aménagé sur l'entièreté de sa surface en un café-brasserie;
  - Actuellement, c'est la maison à l'enseigne « Le Cabestan » fondée en 1980, qui occupe et exploite les locaux. Il y a lieu de noter que la situation existante de fait ne correspond pas à cette situation existante de droit datant de 1974. En effet, l'annexe au rez-de-chaussée, en façade arrière et de gabarit Rez + toiture plate est volumétriquement plus importante, soit sur toute la largeur de la façade arrière et jusqu'aux murs mitoyens. D'autre part, une terrasse couverte avec structure métallique de ton noir et toiture escamotable a été mise en œuvre sur l'entièreté de la zone jardin telle que définie dans la situation existante de droit;
- Considérant que le permis d'urbanisme 16-43820-2018 a autorisé les actes et travaux suivants :
  - L'agrandissement, rehausse et transformation d'un immeuble de rapport existant, sur une parcelle partiellement construite, jusqu'à la mitoyenneté avec la parcelle du bien sis au n° 14, par :
    - l'augmentation du nombre de logements sur la parcelle, passant de 2 à 4 logements sur la parcelle avec des typologies variées (2 grands appartements à 1 chambre et 2 appartements 2 chambres avec balcons/terrasses). De plus, en tenant compte de la programmation du projet mitoyen du n° 14 de la place, il apparaît une sur diversité de l'offre globale de ces 2 projets. En effet, en complément, le n° 14 dans sa situation projetée comportera 5 appartements à 1 chambre et 2 appartements en duplex à 2 chambres;
    - la rehausse du volume existant au gabarit R+4, avec toiture plate. Il est à noter que la toiture plate principale sera réalisée avec des dalles de niveaux différents, la dalle au niveau le plus bas sera celle qui accueillera toutes les installations techniques. Les murs acrotères, étant eux continus et de même niveaux sur le développé des 2 façades, permettront ainsi de cacher et de parfaitement intégrer ces installations techniques ainsi que l'exutoire de fumées;
    - l'agrandissement du volume existant en façade arrière au R+1 et R+2. La profondeur de cette construction est variable aux différents étages en façade arrière, afin de respecter le profil mitoyen du n° 17. En effet, au R+3 et R+4, la profondeur du bâtiment s'aligne à la façade arrière du bâtiment existant. Pour ce qui est du R+1 et R+2, la profondeur du volume construit est égale à 15m;
    - l'agrandissement et extension en façade latérale droite du bâtiment existant, par la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4, contre le mur pignon, de manière à combler l'alignement à rue et ainsi obtenir un gabarit global avec la rehausse reprise ci-dessus. La volonté de cette démarche est :
      - De confirmer le schéma urbanistique initial soit un ensemble de constructions entre mitoyens, respectant le parcellaire existant;
      - De confirmer le liseré commercial / HoReCa. Au rez-de-chaussée, cela permet de recréer l'accès commun à la cage d'escalier intérieure, supprimé dans la situation existante de fait.

Aux étages, cette extension permet de créer les caves / buanderies nécessaires aux 4 unités de logements;

- La création de balcons en façade avant. Il doit être relevé que le front de bâtisse ne correspond pas à l'alignement et que par conséquent, ces balcons ne surplombent pas l'espace public;
- Des ouvertures ponctuelles dans la cage d'escalier commune afin de créer les portes d'entrée des nouveaux appartements et ainsi lier le nouveau volume au bâtiment existant;
- La suppression des divisions des impostes vitrées en façade avant;
- La création d'une enseigne pour le café-brasserie du rez-de-chaussée, et rétro-lumineuse;
- La régularisation de la terrasse couverte, en carrelage, avec une structure vitrée et couverte avec une toiture escamotable. Le sol de la terrasse couverte a été initialement construit en dalle 100% imperméable avec un revêtement en carrelage. Afin de retrouver la perméabilité de cette zone, il est proposé de démolir le revêtement de sol et la dalle support, et ensuite de mettre en œuvre un revêtement en plancher bois sur un matériau de type sable afin de laisser l'eau percoler dans le sol;
- La régularisation des dimensions de l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière;
- La mise en œuvre et l'aménagement, sur les terrasses et balcons concernés au R+1 et R+2, de bacs végétalisés, sorte d'écrans visuels verts, qui permettent le maintien d'une certaine intimité dans l'îlot;
- Il est important de noter que la situation projetée de ce bien tient compte, en ce qui concerne la définition de son gabarit et emprise mais également pour son aspect esthétique, de la situation projetée du bien mitoyen sis Place de Saint-Job 14, pour lequel un permis d'urbanisme est également introduit;
- Ceci fait suite à l'accord survenu entre les maîtres de l'ouvrage de ces deux projets mitoyens ainsi que la nécessité de développer un projet « commun et esthétiquement homogène » même si dans les faits, il s'agit de 2 entités bien distinctes;
- Les demandeurs ont opté pour l'introduction de 2 demandes de permis distinctes qui seront traitées en même temps lors de l'instruction administrative, ceci permettant ainsi d'obtenir, in fine, 2 permis distincts, ce qui est beaucoup plus confortable juridiquement pour les 2 Maîtres de l'Ouvrage dans la gestion de leur patrimoine;
- La demande est accompagnée par :
  - Le procès-verbal de bornage, établi par le géomètre Frédéric Devillers;
  - La convention de mitoyenneté entre le maître de l'ouvrage du n° 16 de la Place de Saint-Job;

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

- Réaménagement des sous-sols;
- Réaménagement des espaces intérieurs;
- Suppression de la couverture de la terrasse;
- Modification des baies du rez-de-chaussée côté cour;
- Création d'une terrasse arrière au R+3;
- Confirmation du choix de revêtement de façade (céramique);
- Suppression du bardage en bois sur une partie de la façade arrière;
- Régularisation des niveaux;

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

- Réaménagement des sous-sols :
  - Durant le chantier, le plan d'aménagement du sous-sol a été fortement modifié;
  - Les caves qui étaient 100% dédiées à l'espace HoReCa précédemment ont été réaménagées de manière à donner une cave privative par appartement ainsi que de créer un local à poubelles commun;
- Réaménagement des espaces intérieurs :
  - Depuis la demande de permis précédente, plusieurs modifications de l'aménagement intérieur ont été effectués :
    - Modification de l'aménagement de l'espace HoReCa suite aux demandes du futur exploitant et à l'avis négatif remis précédemment, par le service de prévention incendie;
    - Modifications minimales de l'aménagement des appartements;
    - Modification de la cage d'escalier commune;
- Suppression de la couverture de la terrasse :

- Lors de la demande de permis d'urbanisme en 2018, il avait été fait la demande pour démonter/remonter la couverture escamotable dans laquelle le Cabestan avait investi quelques années plus tôt. Le Cabestan a été revendu et le nouveau propriétaire n'a pas souhaité reprendre la couverture en question;
- Modification des baies du rez-de-chaussée côté cour :
  - Les baies du rez-de-chaussée côté cour sont modifiées au profit d'une grande baie vitrée donnant sur la terrasse. Ceci au profit du nouvel aménagement de l'espace;
- Ajout d'une terrasse arrière au R+3 :
  - Une terrasse est ajoutée pour l'appartement du R+3 sur la toiture plate côté cour. Cette terrasse respecte le Code civil (Notons toutefois que M. Armut est également propriétaire de l'immeuble sis au numéro 17);
- Confirmation choix revêtement de façade (céramique) :
  - Le matériau de façade pour l'extension prévu au permis n°16-43820-2018 était de la pierre de ton clair. Celle-ci est remplacée par de la céramique de tonalité gris-vert moyen;
- Suppression du bardage bois sur une partie de la façade arrière :
  - Lors de la demande de permis en 2018, du bardage en bois était initialement prévu au R+3 et R+4 sur la partie gauche de la façade cour. Sur chantier, il a finalement été décidé de supprimer ce bardage bois et de le remplacer par un enduit sur isolant de ton clair comme le reste de la façade;
- Régularisation des niveaux :
  - En phase de chantier, une erreur dans l'implantation du niveau 0.00 s'est produite. Celle-ci n'a été constatée qu'une fois tout le gros œuvre des étages terminé. Il s'en suit que tous les planchers ont été implantés 14cm plus haut que ce qui était prévu au permis 16-43820-2018. En concertation avec les Maitres d'ouvrage, l'entrepreneur et le géomètre communal, les solutions ont été trouvées afin de ne pas modifier les niveaux d'acrotère de la toiture principale de l'extension et de garantir l'accès PMR à la surface commerciale. Cette mésaventure n'aura dès lors quasiment aucun impact sur l'esthétique des façades et aucun impact sur le gabarit général de l'extension précédemment autorisé;
  - Le rez-de-chaussée est implanté en retrait de l'alignement public, comme l'était initialement le Cabestan. En conséquence, il subsiste une surface privée d'une forme trapézoïdale entre la devanture du rez-de-chaussée et le trottoir public où le propriétaire souhaiterait aménager une zone plus « plate » pouvant accueillir 2-3 petites tables parisiennes. Le projet propose de remodeler cette zone et le raccord au trottoir en concertation avec le géomètre communal;

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

- en matière de programme :
  - la mixité autorisée par le permis d'urbanisme en vigueur est conservée et renforcée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les gabarits autorisés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les qualités paysagères du jardin arrière seront renforcées de par la suppression de la couverture;
  - la terrasse projetée au 3<sup>ème</sup> étage présente des proportions réduites et ne portera pas atteinte à l'habitabilité des logements environnants;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet initial respectait les principes du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'intégration urbanistique :
  - le projet précise les matériaux de façade, lesquels s'intègrent aux perspectives de la Place et se veulent durables;

**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 n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
  - Le projet propose des modifications minimales aux façades visibles depuis l'espace public;
  - Les matériaux de façades proposés seront de belle qualité et intégrés à cet environnement urbain et dans le respect de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-45856-2021 - Enquête n° 225/21**

**Demandeur : Madame Gaëlle Limbosch**

**Situation : Chemin du Puits 12**

**Objet : mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en deux logements ainsi que la suppression du garage au profit d'un atelier et construire une annexe en façade avant et réaménager la zone de recul**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis en date du 8/12/2021, en attente de documents complémentaires :

- Les plans, coupes et élévations de l'ensemble des niveaux de la maison, tant en situation existante de droit (maison unifamiliale) qu'en situation existante de fait (situation actuelle) et situation projetée ;
- Les formulaires prérempli du SIAMU permettant à la Commune d'Uccle de solliciter leur avis (deux formulaires disponibles sur le site web du SIAMU) ;

Ces documents sont à introduire au plus tard pour le lundi 15/11/2021.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-45312-2020 - Enquête n° 221/21 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. DOLLIMMO c/o Monsieur Martial Dollinger**

**Situation : Avenue Dolez 480 - 482**

**Objet : Démolir, rénover et construire un ensemble de dix logements et une profession libérale sur un ancien site laboratoire pharmaceutique, avec un sous-sol comportant dix emplacements voitures et quatre emplacements motos.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45312-2020 introduite, en date du 14/05/2020, modifiée (17 plans indicés B et datés du 25/05/2021) le 16/06/2021 en application de l'article 191 §4 du CoBAT et le 18/05/2021 en application de l'article 126/1 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. DOLLIMMO c/o Monsieur Martial Dollinger;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconvertir le site pharmaceutique, démolir, reconstruire, transformer sur le bien sis avenue Dolez 480 - 482;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n° 38 - Quartier du Verrewinkel approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) du 29/09/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

Qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1<sup>er</sup> du CoBAT, le bien étant situé à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000, et qu'entre la zone Natura 2000 et le projet, des parcelles sont bâties;

**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:

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - *non respect de la prescription 0.6 qui prescrit « Les zones 'non aedificandi' comportent : 5.Zone d'espaces verts, 6.Zone de recul et 7.Zone de jardin » en ce que l'implantation du projet dépasse, pour la maison n°5 la zone d'implantation en entamant la zone de jardin;*
  - non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse » en ce que 2 terrasses excèdent la largeur de 2/3 du versant;
  - non-respect de l'article n°2.2. *Implantation et gabarit “* pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant » en ce que la hauteur maximale de 6 mètres sous corniche est dépassée pour la circulation verticale des logements et se justifie en raison de différences de niveaux des planchers avec la partie existante;



« Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol. » en ce que l'emprise dépasse celle hors sol sous la partie de l'allée centrale;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU, retrait latéral en ce que la rampe de parking est située dans la zone latérale de gauche afin de dégager le carrefour;

Avis de la Commission de concertation est d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- motifs inhérents à la protection du patrimoine :
  - application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *quelques incohérences entre les documents (12 ou 22 logements),*
- *le nombre de logement de 1 chambre est trop grand en rapport avec la typologie du quartier,*
- *la dimension de l'ancienne brasserie ne correspond pas au quartier,*
- *le changement d'utilisation a également un impact (labo est diurne, le logement est plus large),*
- *le nombre de logement est encore trop important, dépassant la densité de 1 logement/7 ares,*
- *le PPAS ne permet pas de réaliser du logement de manière plus dense que les parcelles avoisinantes,*
- *le parking bloquera le carrefour,*
- *opposition à toute augmentation de la superficie,*
- *un commerce de quartier serait souhaitable,*
- *regrette qu'il n'y a pas de place pour l'extension de l'école de Verrewinkel,*
- *le niveau Zero est incorrecte, la hauteur sous corniche est dès lors de 6 mètres,*
- *le point Zero est établi sur l'avenue dolez, un mètre plus haut que le niveau naturel du sol,*
- *demande de solliciter l'avis de la CRMS pour les modifications de baie dans le bâtiment maintenu,*
- *le PPAS est vide de sa substance, décrivant une zone mixte alors que le projet est totalement reconverti en logement,*
- *le PPAS doit être modifié pour permettre un projet 100% logement,*
- *le CE estime qu'il faut faire un usage modéré des dérogations et monter l'intérêt de les accorder plutôt que de suivre la règle,*
- *le local vélo est en zone de jardin = dérogation art 7.0. Ce local doit être disposé en zone constructible, près de la voirie,*
- *les terrasses doivent être intégrée dans le volume de la toiture (article 1.5). De plus le bien est en ZICHEE. La dérogation ne se justifie pas pour la ZICHEE mais pour la PEB...*
- *hauteur de façade dérogation à l'article 1.4 les niveaux de toiture 7,80 mètres au lieu de 6 mètres (depuis le niveau naturel du sol),*
- *pour les toitures Mansart, la façade présentant une inclinaison de 70 à 90% doit être comptée dans la hauteur de la façade= dérogation article 1.4,*
- *la construction en sous-sol ne se limite pas au tracé de la projection du bâtiment hors sol. Le parking offre 19 emplacements + 2 emplacements motos pour 12 logements. La dérogation se justifie-t-elle ?*
- *nombre de parking : dérogation à l'article 7 qui interdit plus de 2 voitures par parcelle (le labo a obtenu une dérogation pour 4 emplacements), ce qui limite en soi le nombre de logements,*
- *dérogation au RRU article 8 (construction non mitoyenne), les bâtiments accolés à l'ancienne Brasserie culminent à 10,32 et 11,87 mètres,*
- *dérogation au RRU article 12 (qualité de l'aménagement des jardins), les constructions en zone de jardin ne peuvent être acceptées,*
- *Proximité de la zone Natura 2000 : le site est situé à 58 mètres de la zone Natura 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit être établie, rupture avec le cadre urbanistique. La demande ne répond pas à la prescription 1.5, 2° du PRAS,*
- *Nuisance sur le bine voisin (au Nord du projet) : perte d'intimité, gênes lumineuses, nuisances sonores (rampe de parking, ventilation, nuisance en matière de mobilité,*
- *Profondeur : les ¾ de la parcelle ne sont pas respectés.*

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

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

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

14/05/2020 : dépôt de la demande;

05/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2020: réception des compléments;

19/06/2020 +1j = 4/8/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/8/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique;

14/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation et 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 –règlement régional d'urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT;

26/01/2021 : avis conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins – et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

02/02/2021 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

16/06/2021 et 20/07/2021: dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §4 du CoBAT;

17/09/2021 : (30 jours max) accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 14/09/2020, qui revêt un caractère conforme, et libellé comme suit :

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

*Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45312-2020 introduite, en date du 14/05/2020, par la S.P.R.L. DOLLIMMO c/o Monsieur Martial Dollinger;*

*Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconverter le site pharmaceutique, démolir, reconstruire, transformer sur le bien sis avenue Dolez 480 - 482;*

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

*Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 38 - QUARTIER DU VERREWINKEL, du 29-09-1994 approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;*

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

*Qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1<sup>er</sup> du CoBAT, le bien étant situé à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000, et qu'entre la zone Natura 2000 et le projet, des parcelles sont bâties;*

#### **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:*

- *application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :*
  - *non respect de la prescription 0.6 qui prescrit « Les zones 'non aedificandi' comportent : 5.Zone d'espaces verts, 6.Zone de recul et 7.Zone de jardin » en ce que l'implantation du projet dépasse, pour la maison n°5 la zone d'implantation en entamant la zone de jardin;*
  - *non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse » en ce que 2 terrasses excèdent la largeur de 2/3 du versant;*
  - *non-respect de l'article n°2.2. Implantation et gabarit “ pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant » en ce que la hauteur maximale de 6 mètres sous corniche est dépassée pour la circulation verticale des logements et se justifie en raison de différences de niveaux des planchers avec la partie existante;*

« Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol. » en ce que l'emprise dépasse celle hors sol sous la partie de l'allée centrale;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU, retrait latéral en ce que la rampe de parking est située dans la zone latérale de gauche afin de dégager le carrefour;

Avis de la Commission de concertation est d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour le motif suivant :

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09 au 21/09/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- quelques incohérences entre les documents (12 ou 22 logements),
- le nombre de logement de 1 chambre est trop grand en rapport avec la typologie du quartier,
- la dimension de l'ancienne brasserie ne correspond pas au quartier,
- le changement d'utilisation a également un impact (labo est diurne, le logement est plus large),
- le nombre de logement est encore trop important, dépassant la densité de 1 logement/7 ares,
- le PPAS ne permet pas de réaliser du logement de manière plus dense que les parcelles avoisinantes,
- le parking bloquera le carrefour,
- opposition à toute augmentation de la superficie,
- un commerce de quartier serait souhaitable,
- regrette qu'il n'y a pas de place pour l'extension de l'école de Verrewinkel,
- le niveau Zero est incorrecte, la hauteur sous corniche est dès lors de 6 mètres,
- le point Zero est établi sur l'avenue dolez, un mètre plus haut que le niveau naturel du sol,
- demande de solliciter l'avis de la CRMS pour les modifications de baie dans le bâtiment maintenu,
- le PPAS est vide de sa substance, décrivant une zone mixte alors que le projet est totalement reconverti en logement,
- le PPAS doit être modifié pour permettre un projet 100% logement,
- le CE estime qu'il faut faire un usage modéré des dérogations et monter l'intérêt de les accorder plutôt que de suivre la règle,
- le local vélo est en zone de jardin = dérogation art 7.0. Ce local doit être disposé en zone constructible, près de la voirie,
- les terrasses doivent être intégrée dans le volume de la toiture (article 1.5). De plus le bien est en ZICHEE. La dérogation ne se justifie pas pour la ZICHEE mais pour la PEB...
- hauteur de façade dérogation à l'article 1.4 les niveaux de toiture 7,80 mètres au lieu de 6 mètres (depuis le niveau naturel du sol),
- pour les toitures Mansart, la façade présentant une inclinaison de 70 à 90% doit être comptée dans la hauteur de la façade= dérogation article 1.4,
- la construction en sous-sol ne se limite pas au tracé de la projection du bâtiment hors sol. Le parking offre 19 emplacements + 2 emplacements motos pour 12 logements. La dérogation se justifie-t-elle ?
- nombre de parking : dérogation à l'article 7 qui interdit plus de 2 voitures par parcelle (le labo a obtenu une dérogation pour 4 emplacements), ce qui limite en soi le nombre de logements,
- dérogation au RRU article 8 (construction non mitoyenne), les bâtiments accolés à l'ancienne Brasserie culminent à 10,32 et 11,87 mètres,
- dérogation au RRU article 12 (qualité de l'aménagement des jardins), les constructions en zone de jardin ne peuvent être acceptées,
- Proximité de la zone Natura 2000 : le site est situé à 58 mètres de la zone Natura 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit être établie, rupture avec le cadre urbanistique. La demande ne répond pas à la prescription 1.5, 2° du PRAS,
- Nuisance sur le bîne voisin (au Nord du projet) : perte d'intimité, gênes lumineuses, nuisances sonores (rampe de parking, ventilation, nuisance en matière de mobilité,
- Profondeur : les ¾ de la parcelle ne sont pas respectés;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais :

- supplément de délai inhérent au retard dans la notification de l'avis du SIAMU;

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

14/05/2020 : dépôt de la demande;

05/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2020: réception des compléments;

19/06/2020 +1j = 4/8/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

03/8/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

07/09/2020 au 21/09/2020 inclus : enquête publique;

14/09/2020 : 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 :

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

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

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 :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un 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 ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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.

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) :

- Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- Le maillage bleu (cours d'eau);
- Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- 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 :

Il est constaté que la totalité des eaux pluviales recueillies par une surface aussi conséquente (750 m<sup>2</sup>) soit simplement envoyée vers l'égout au lieu de les infiltrer sur place comme c'était pourtant le cas jusqu'à présent en l'absence d'égout public, d'autant plus que le nouveau projet libère de la place et qu'un puits perdu existant peut être reconverti dans ce but (après curage). Il est demandé de justifier techniquement l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales.

Il est aussi constaté que la note de calcul de gestion des eaux omette d'intégrer les toitures vertes (intensives comme extensives) dans les eaux à gérer, seules les eaux potentiellement polluées, comme celles provenant des terrasses et allées, devant être gérées séparément.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la disposition réglementaire à suivre est le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux et non pas le Règlement Régional d'Urbanisme. En conséquence, le diamètre maximal pour l'ajutage en cas de rejet des eaux pluviales à l'égout sera de 40 mm, et non de 54 mm comme proposé.

Contact utile : service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

### **Services publics**

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

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

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande:

Il est constaté que le projet ne prévoit aucun espace pour le stockage temporaire des containers à déchets le jour du ramassage, avec le risque de voir le trottoir encombré de containers.

Il est demandé de clarifier le système d'évacuation des déchets ménagers: enlèvement en sous-sol ou en voirie? Dans le deuxième cas, un espace à front de trottoir mais en domaine privé devra être aménagé pour y placer les containers.

### **Impact de la demande sur l'espace public**

Principes général : dès que son chantier est terminé, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet comporte un accès pour les pompiers le long de l'accès piéton. Cet accès serait recouvert de dalles de gazon renforcé. D'expérience, il est clair que cet espace carrossable servira assez rapidement de stationnement non réglementaire, d'autant plus que les plans ne mentionnent aucun dispositif destiné à empêcher l'accès (barrières ou poteaux amovibles, ce qui fait craindre une dégradation rapide du trottoir sous le poids des véhicules.

Le plan d'implantation omet de détailler la mise en conformité du trottoir avec la nouvelle situation (déplacement de l'accès carrossable vers les garages, suppression de l'accès carrossable non réglementaire à droite du bâtiment).

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 3/08/2020;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

Vu l'avis de VIVAQUA du 26/08/2020;

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

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

- Le site du laboratoire Trenker est situé le long de l'avenue Dolez, au carrefour qu'elle forme avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices,
- Le bien, un laboratoire pharmaceutique, est entouré d'habitations, dont certaines sont postérieures à la construction du site faisant l'objet de la demande. Le premier permis d'urbanisme mentionnant ce laboratoire date de 1951,
- Le site est composé de plusieurs bâtiments dont le plus ancien, une ancienne brasserie, est situé à front de voirie et présente une architecture Néoclassique et est en bon état,
- Les toitures sont couvertes en grande partie par des panneaux photovoltaïques,
- Le fonctionnement du laboratoire a longtemps perturbé la circulation, l'accès du site se trouvant au carrefour Dolez/Hospices/Engeland,
- Les limites et abords du site sont verdurisés (arbres à haute et moyenne tige),
- Les bâtiments ont fait l'objet de 2 permis d'urbanisme précédents, l'un en 2000 autorisant à titre exceptionnel leur extension, et un suivant en 2010, visant la régularisation de la modification de l'entrée, des baies de fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage en façade arrière et latérale, ainsi que l'agrandissement d'un local en façade arrière,

- Le PPAS de 1994 limite la zone de bâtisse par rapport à la situation existante en créant une zone de jardin plus profonde,
- Le site est affecté en zone d'habitat et d'entreprise, et en gabarit B (R+1+T),
- La parcelle est largement couverte, notamment juste à l'arrière de la construction du n°486 et de la parcelle n°488,
- En fond de parcelle, il y a plusieurs arbres qui font écran avec le permis de lotir situé à l'arrière,
- A gauche et à l'arrière du site, se situent 3 villas,
- Le quartier est essentiellement composé de maisons unifamiliales. Les nouveaux lotissements sont composés d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales,
- Le PPAS attribue un statut particulier à cette parcelle affectée à une entreprise en permettant une réhabilitation en logement de manière plus dense que les parcelles environnantes,
- Deux arbres importants sont situés sur la parcelle voisine à proximité des limites de la parcelle (dont un grand tilleul),

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

- La démolition des bâtiments, sauf celui à front de rue (ancienne brasserie),
- La transformation et la rénovation de l'ancienne brasserie, avec le souci de restaurer des éléments d'origine comme les soupiraux et les lucarnes,
- La construction-transformation d'un ensemble de 12 logements,

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

- Le programme d'un ensemble de 12 logements, dont 5 maisons unifamiliales, est équilibré pour la parcelle et permet la réhabilitation de l'ancienne brasserie, bâtiment emblématique du quartier;
- Le projet embellit le site visible depuis l'espace public en créant une allée centrale dégagant les perspectives depuis le carrefour et en améliorant la qualité architecturale des constructions;

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

- Le projet reconvertit les bâtiments d'un laboratoire pharmaceutique, dont l'expansion progressive a engendré des difficultés de cohabitation avec le quartier, essentiellement résidentiel, notamment en terme de mobilité;
- Plusieurs dérogations au plan particulier d'affectation du sol en vigueur ont été accordées pour permettre l'extension et le maintien de ces laboratoires;

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

- en matière de programme :  
5 maisons dans la partie de nouvelle construction et 7 appartements (2 de 1 chambre, 3 de 2 chambres, 2 de 3 chambres) dans la réhabilitation de la brasserie;
- en matière d'implantation et de gabarit :  
la partie de nouvelle construction s'implante dans la zone de bâtisse du PPAS, à l'arrière de la brasserie et à l'arrière de la maison n°486;  
l'allée centrale dégage la perspective depuis le carrefour offrant une vue vers la verdure;  
l'implantation de la maison 5 déroge légèrement à l'implantation du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :  
la démolition des laboratoires permet de dégager une zone de jardin plus importante que celle du PPAS, notamment sur la partie droite de la parcelle, à l'arrière de la maison n°488, des jardins privés sont créés et une partie collective en périphérie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :  
le parking situé en sous-sol offre 21 emplacements;  
la rampe de parking a un impact important sur la zone latérale et sur la couronne des arbres voisins, ce qui ne peut s'envisager;  
l'article 7 du PPAS, zone de jardin, limite le nombre d'emplacements à 2 véhicules. S'agissant d'une prescription qui régit l'aménagement paysager de la zone de jardin, le PPAS ne limite pas en soi le nombre de parking sur la parcelle, qui serait situé en zone constructible ou en sous-sol de celle-ci;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :  
23 m<sup>3</sup> de citerne et un bassin d'orage de 24 m<sup>3</sup>;  
voir avis du service Technique de la Voirie ci-dessus,
- quant aux autres aspects propres à la demande :  
le revêtement des façades : brique de teinte gris clair;  
les châssis en aluminium de teinte foncée;  
les toitures : tuiles rouges;
- quant à la procédure :  
la procédure de la demande est traitée dans la suite de la demande, en application de l'article 126, conformément au souhait du demandeur;

**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,

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non respect de la prescription 0.6 qui prescrit « Les zones 'non aedificandi' comportent : 5. Zone d'espaces verts, 6. Zone de recul et 7. Zone de jardin » en ce que l'implantation du projet dépasse, pour la maison n°5, la zone d'implantation en entamant la zone de jardin en s'étendant contre le mur mitoyen de la maison n°486 et le mur de jardin latéral;
  - les deux maisons sont imbriquées et présentent des aménagements à améliorer;
  - le local vélo est implanté dans la zone de jardin, en about de l'allée centrale, ce qui ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux. Le local vélo devrait être situé plus près de la voirie, à droite de l'accès piéton;
  - il y a dès lors lieu de proposer une seule maison et le local vélo à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits;
  - la partie de jardin réservée au projet reste réduite par rapport à la typologie du quartier. Il a y a lieu d'augmenter cette part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement);
  - non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4 mètres maximum par terrasse » en ce que 2 terrasses excèdent la largeur de 2/3 du versant. Ce dépassement est justifié pour des raisons de performance énergétique des bâtiments et non pour des raisons urbanistiques. Il y a dès lors lieu de supprimer cette dérogation;
  - non-respect de l'article n°2.2. Implantation et gabarit "pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant » en ce que la hauteur maximale de 6 mètres sous corniche est dépassée pour la circulation verticale des logements et se justifie en raison de différences de niveaux des planchers avec la partie existante;
  - les réclamations mettent en lumière que la règle des 6 mètres pour la hauteur des façades n'est pas respectée en ce sens que la mesure n'est pas prise en tout point du terrain (Cette hauteur est mesurée en tous points du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et ne peut être dépassée en aucun point.);
  - pour la maison n°4, la hauteur de la façade doit tenir compte de la partie verticale de la toiture mansard. La dérogation n'est pas sollicitée et ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux;
  - la hauteur des façades doit être respectée pour les nouvelles constructions. Seul le volume de liaison peut déroger à la règle, en étant le moins impactant possible et dont l'architecture doit répondre à cette fonction;
  - « Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol » en ce que l'emprise dépasse celle hors-sol sous la partie de l'allée centrale et en partie arrière pour les emplacements P9 et P10. La dérogation est mineure et peut se justifier pour offrir un nombre d'emplacements qui évite le report en voirie, tel que le préconise le plan de stationnement. La capacité du parking doit cependant être adapté au programme à modifier;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU, retrait latéral qui prescrit " la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que la rampe de parking est située dans la zone latérale de gauche afin de dégager le carrefour ce qui permet de limiter les files dans celui-ci. La zone latérale est largement plantée en bordure comme en atteste les photos d'un réclamant. Cependant, la présence des arbres importants situés sur la parcelle voisine impose de revoir le mode d'accès au parking. Il y a lieu de ne pas intervenir sous la couronne des arbres voisins, par un ascenseur à voiture par exemple;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) (CC) : l'ancienne brasserie est rénovée en restituant certaines baies d'origine, demurer les anciens soupiraux, la reconstruction d'un chien assis à l'identique,
- la reconversion de l'ancienne Brasserie doit être renforcée en supprimant les extensions à l'arrière de cette construction afin d'offrir des appartements traversants et dégager la brasserie sur les 3 façades;

Quant à l'absence d'évaluation appropriée sur les incidences environnementales par rapport à la zone Natura 2000. Le site est à 59,69 mètres au point le plus proche du site (et non 58 mètres selon une réclamation) et 63,94 mètres par rapport au point le plus éloigné (mesures prises sur Mybrugis). La portion de la parcelle dans les 60 mètres est donc extrêmement limitée. Entre le projet et cette zone, il y a 2 parcelles bâties. Le projet ne porte dès lors pas préjudice à la zone Natura 2000;

Considérant que le projet répond partiellement aux objectifs émis par la commission de concertation et le refus du Collège;

« Considérant que vu les dérogations à l'emprise et au gabarit, les dérogations sont trop imposantes en terme de gabarit dans la zone de bâtisse et en intérieur d'îlot en dehors de la zone de bâtisse et ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;

Que le projet doit respecter le prescrit du PPAS tant en emprise qu'en gabarit, pour mieux intégrer le bâti dans le quartier et pour restituer la zone de jardin;

Considérant qu'en terme de programme, le quartier péri urbain est davantage destiné aux familles et qu'il y a lieu de proposer principalement des logements pour des familles;

Que le stationnement doit s'adapter à ce programme, en l'absence d'un réseau efficace des transports en commun dans le quartier »;

Vu la réduction du gabarit, de l'emprise, du nombre de logements, du programme plus apte à accueillir des familles;

Vu la typologie des logements proposés, que deux seulement sont de 1 chambre; que dès lors le programme s'adapte à la typologie du quartier et peut accueillir des familles;

Que le programme doit cependant être réduit de deux unités;

Que cependant, en terme de gabarit, la hauteur des façades doit être limitée à 6 mètres, hors ancienne brasserie;

Que les dérogations sollicitées sont mineures et sont compensées par la création de pleine terre en zone bâtissable;

Considérant Que le projet se situe à plus de 30 mètres des maisons situées dans les 60 mètres de la zone Natura 2000;

Que les façades arrières sont séparées de ces maisons par un rideau d'arbres;

Que le vis-à-vis est dès lors adapté à une situation urbaine;

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

- proposer une seule maison et le local vélo à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits du PPAS;
- supprimer les dérogations au gabarit (hauteur de façade et largeur de terrasses) sauf pour le volume de liaison;
- revoir le mode d'accès au parking. Il y a lieu de ne pas intervenir sous la couronne des arbres voisins, par un ascenseur à voiture par exemple;
- adapter la capacité du parking au nouveau programme;
- renforcer le respect du patrimoine en supprimant les extensions à l'arrière de la brasserie afin d'offrir des appartements traversants et dégager la brasserie sur les 3 façades;
- revoir le volume de liaison en adaptant l'architecture à la fonction et en réduisant le volume;
- augmenter la part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement);
- proposer un aménagement paysager des espaces non bâtis en prévoyant un jardin collectif;
- répondre à l'avis du service technique de la voirie (gestion des eaux de pluie, gestion des poubelles,...),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce que le gabarit doit être adapté;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le local vélo doit être implanté dans la zone bâtissable;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la hauteur des façades ne se justifie pas;

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

La dérogation au RRU, article n°12, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 0.6, 2.2 en ce qui concerne l'emprise du sous-sol et 7 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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



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

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

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

- 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.

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

### Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

### Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un 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 ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.*

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.

### 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 :

Il est constaté que la totalité des eaux pluviales recueillies par une surface aussi conséquente (750 m<sup>2</sup>) soit simplement envoyée vers l'égout au lieu de les infiltrer sur place comme c'était pourtant le cas jusqu'à présent en l'absence d'égout public, d'autant plus que le nouveau projet libère de la place et qu'un puits perdu existant peut être reconverti dans ce but (après curage). Il est demandé de justifier techniquement l'abandon de l'infiltration des eaux pluviales.

Il est aussi constaté que la note de calcul de gestion des eaux omette d'intégrer les toitures vertes (intensives comme extensives) dans les eaux à gérer, seules les eaux potentiellement polluées, comme celles provenant des terrasses et allées, devant être gérées séparément.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la disposition réglementaire à suivre est le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux et non pas le Règlement Régional d'Urbanisme. En conséquence, le diamètre maximal pour l'ajutage en cas de rejet des eaux pluviales à l'égout sera de 40 mm, et non de 54 mm comme proposé.

Contact utile : service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@ucclle.brussels.

### **Services publics**

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

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

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande:

Il est constaté que le projet ne prévoit aucun espace pour le stockage temporaire des containers à déchets le jour du ramassage, avec le risque de voir le trottoir encombré de containers.

Il est demandé de clarifier le système d'évacuation des déchets ménagers: enlèvement en sous-sol ou en voirie? Dans le deuxième cas, un espace à front de trottoir mais en domaine privé devra être aménagé pour y placer les containers.

### **Impact de la demande sur l'espace public**

Principes général : dès que son chantier est terminé, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet comporte un accès pour les pompiers le long de l'accès piéton. Cet accès serait recouvert de dalles de gazon renforcé. D'expérience, il est clair que cet espace carrossable servira assez rapidement de stationnement non réglementaire, d'autant plus que les plans ne mentionnent aucun dispositif destiné à empêcher l'accès (barrières ou poteaux amovibles, ce qui fait craindre une dégradation rapide du trottoir sous le poids des véhicules.

Le plan d'implantation omet de détailler la mise en conformité du trottoir avec la nouvelle situation (déplacement de l'accès carrossable vers les garages, suppression de l'accès carrossable non réglementaire à droite du bâtiment).

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

○ l'avis de Vivaqua sollicité en date du 03/08/2020 et émis le 26/08/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/08/2020;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

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

- Le site du laboratoire Trenker est situé le long de l'avenue Dolez, au carrefour qu'elle forme avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices,
- Le bien, un laboratoire pharmaceutique, est entouré d'habitations, dont certaines sont postérieures à la construction du site faisant l'objet de la demande. Le premier permis d'urbanisme mentionnant ce laboratoire date de 1951,
- Le site est composé de plusieurs bâtiments dont le plus ancien, une ancienne brasserie, est situé à front de voirie et présente une architecture Néoclassique et est en bon état,
- Les toitures sont couvertes en grande partie par des panneaux photovoltaïques,
- Le fonctionnement du laboratoire a longtemps perturbé la circulation, l'accès du site se trouvant au carrefour Dolez/Hospices/Engeland,

- Les limites et abords du site sont verdurisés (arbres à haute et moyenne tige),
- Les bâtiments ont fait l'objet de 2 permis d'urbanisme précédents, l'un en 2000 autorisant à titre exceptionnel leur extension, et un suivant en 2010, visant la régularisation de la modification de l'entrée, des baies de fenêtres au rez-de-chaussée et à l'étage en façade arrière et latérale, ainsi que l'agrandissement d'un local en façade arrière,
- Le PPAS de 1994 limite la zone de bâtisse par rapport à la situation existante en créant une zone de jardin plus profonde,
- Le site y est affecté en zone d'habitat et d'entreprise, et en gabarit B (R+1+T),
- La parcelle est largement couverte de constructions, notamment juste à l'arrière de la construction du n°486 et de la parcelle n°488,
- En fond de parcelle, il y a plusieurs arbres qui font écran avec le permis de lotir situé à l'arrière,
- A gauche et à l'arrière du site, se situent 3 villas,
- Le quartier est essentiellement composé de maisons unifamiliales. Les nouveaux lotissements situés sur l'autre rive de ce tronçon de l'avenue Dolez sont composés d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales,
- Le PPAS attribue un statut particulier à cette parcelle affectée à une entreprise en permettant une réhabilitation en logement de manière plus dense que les parcelles environnantes,
- Deux arbres importants sont situés sur la parcelle voisine à proximité des limites de la parcelle (dont un grand tilleul),

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

- La démolition des bâtiments, sauf celui à front de l'avenue et du carrefour (ancienne brasserie),
- La transformation et la rénovation de l'ancienne brasserie, avec le souci de restaurer des éléments d'origine comme les soupiraux et les lucarnes,
- La construction-transformation d'un ensemble de 12 logements,

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

- Le programme d'un ensemble de 12 logements, dont 5 maisons unifamiliales, est équilibré pour la parcelle et permet la réhabilitation de l'ancienne brasserie, bâtiment emblématique du quartier;
- Le projet embellit le site visible depuis l'espace public en créant une allée centrale dégageant les perspectives depuis le carrefour et en améliorant la qualité architecturale des constructions;

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

- Le projet reconvertit les bâtiments d'un laboratoire pharmaceutique, dont l'expansion progressive a engendré des difficultés de cohabitation avec le quartier, essentiellement résidentiel, notamment en terme de mobilité;
- Plusieurs dérogations au plan particulier d'affectation du sol en vigueur ont été accordées pour permettre l'extension et le maintien de ces laboratoires;

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

- en matière de programme :
  - 5 maisons dans la partie de nouvelle construction et 7 appartements (2 de 1 chambre, 3 de 2 chambres, 2 de 3 chambres) dans la réhabilitation de la brasserie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la partie de nouvelle construction s'implante dans la zone de bâtisse du PPAS, à l'arrière de la brasserie et à l'arrière de la maison n°486;
  - l'allée centrale dégage la perspective depuis le carrefour offrant une vue vers la verdure de l'intérieur de l'îlot, dans une typologie de ruelle intégrée à l'esprit de ce quartier ancien;
  - l'implantation de la maison 5 déroge légèrement à l'implantation du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la démolition des laboratoires permet de dégager une zone de jardin plus importante que celle du PPAS, notamment sur la partie droite de la parcelle, à l'arrière de la maison n°488,
  - des jardins privatifs sont créés et une partie collective est aménagée en périphérie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking situé en sous-sol offre 21 emplacements;
  - la rampe de parking a un impact important sur la zone latérale et sur la couronne des arbres voisins, ce qui ne peut s'envisager;
  - l'article 7 du PPAS, zone de jardin, limite le nombre d'emplacements à 2 véhicules. S'agissant d'une prescription qui régit l'aménagement paysager de la zone de jardin, le PPAS ne limite pas en soi le nombre de parking sur la parcelle, qui serait situé en zone constructible ou en sous-sol de celle-ci;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit 23 m<sup>3</sup> de citerne et un bassin d'orage de 24 m<sup>3</sup>;
  - Voir avis du service voirie ci-dessus,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le revêtement des façades : brique de teinte gris clair;
  - les châssis en aluminium de teinte foncée;
  - les toitures : tuiles rouges;
- quant à la procédure :
  - la procédure de la demande a été traitée dans la suite de la demande initiale, en application de l'article 126/1 du CoBAT, conformément au souhait du demandeur;

**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,
  - application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
    - *non respect de la prescription 0.6 qui prescrit « Les zones 'non aedificandi' comportent : 5. Zone d'espaces verts, 6. Zone de recul et 7. Zone de jardin » en ce que l'implantation du projet dépasse, pour la maison n°5, la zone d'implantation en entamant la zone de jardin en s'étendant contre le mur mitoyen de la maison n°486 et le mur de jardin latéral;*
    - les deux maisons sont imbriquées et présentent des aménagements à améliorer;
    - le local « vélos » est implanté dans la zone de jardin, en about de l'allée centrale, ce qui ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux. Le local « vélos » devrait être situé plus près de la voirie, à droite de l'accès piéton;
    - il y a dès lors lieu de proposer une seule maison et le local « vélos » à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits;
    - la partie de jardin réservée au projet reste réduite par rapport à la typologie du quartier. Il y a lieu d'augmenter cette part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement);
    - non-respect de l'article n°1.5 « aspect et matériaux », qui prescrit « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4 mètres maximum par terrasse » en ce que 2 terrasses excèdent la largeur de 2/3 du versant. Ce dépassement est justifié pour des raisons de performance énergétique des bâtiments et non pour des raisons urbanistiques. Il y a dès lors lieu de supprimer cette dérogation;
    - non-respect de l'article n°2.2. *Implantation et gabarit* "pour l'habitation en bâtiments de deux niveaux + toiture à versants pour la construction principale et en annexe d'un niveau. Les annexes sont couvertes soit par la prolongation du versant arrière du bâtiment principal, soit par une toiture terrasse. Les règles relatives aux toitures et à la mesure des hauteurs sont semblables à celles qui figurent à l'article 1.4 ci-avant » en ce que la hauteur maximale de 6 mètres sous corniche est dépassée pour la circulation verticale des logements et se justifie en raison de différences de niveaux des planchers avec la partie existante;
    - les réclamations mettent en lumière que la règle des 6 mètres pour la hauteur des façades n'est pas respectée en ce sens que la mesure n'est pas prise en tout point du terrain (*Cette hauteur est mesurée en tous points du terrain jusqu'au bord supérieur de la corniche et ne peut être dépassée en aucun point.*);
    - pour la maison n°4, la hauteur de la façade doit tenir compte de la partie verticale de la toiture mansard. La dérogation n'est pas sollicitée et ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux;
    - la hauteur des façades doit être respectée pour les nouvelles constructions. Seul le volume de liaison peut déroger à la règle, en étant le moins impactant possible et dont l'architecture doit répondre à cette fonction;
    - « Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol » en ce que l'emprise dépasse celle hors-sol sous la partie de l'allée centrale et en partie arrière pour les emplacements P9 et P10. La dérogation est mineure et peut se justifier pour offrir un nombre d'emplacements qui évite le report en voirie, tel que le préconise le plan de stationnement. La capacité du parking doit cependant être adapté au programme à modifier;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 du Titre I du RRU, retrait latéral qui prescrit " la zone de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif", en ce que la rampe de parking est située dans la zone latérale de gauche afin de dégager le carrefour ce qui permet de limiter les files dans celui-ci. La zone latérale est largement plantée en bordure comme en atteste les photos d'un réclamant. Cependant, la présence des arbres importants situés sur la parcelle voisine impose de revoir le mode d'accès au parking. Il y a lieu de ne pas intervenir sous la couronne des arbres voisins, par un ascenseur à voiture, par exemple;

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

- application de l'article 207, §1 al.4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) (CC) : l'ancienne brasserie est rénovée en restituant certaines baies d'origine, en restituant des baies d'anciens soupiraux, en reconstruisant un chien assis à l'identique,
- la reconversion de l'ancienne Brasserie doit être renforcée en supprimant les extensions à l'arrière de cette construction afin d'offrir des appartements traversants et de dégager la brasserie sur les 3 façades;

Quant à l'absence d'évaluation appropriée sur les incidences environnementales par rapport à la zone Natura 2000. Le site est à 59,69 mètres au point le plus proche du site (et non 58 mètres selon une réclamation) et 63,94 mètres par rapport au point le plus éloigné (mesures prises sur Mybrugis). La portion de la parcelle dans les 60 mètres est donc extrêmement limitée. Entre le projet et cette zone, il y a 2 parcelles bâties. Le projet ne porte dès lors pas préjudice à la zone Natura 2000;

Considérant que le projet répond partiellement aux objectifs émis par la commission de concertation et le refus du Collège;

*« Considérant que vu les dérogations à l'emprise et au gabarit, les dérogations sont trop imposantes en terme de gabarit dans la zone de bâtisse et en intérieur d'îlot en dehors de la zone de bâtisse et ne se justifient pas au regard du bon aménagement des lieux;*

*Que le projet doit respecter le prescrit du PPAS tant en emprise qu'en gabarit, pour mieux intégrer le bâti dans le quartier et pour restituer la zone de jardin;*

*Considérant qu'en terme de programme, le quartier péri urbain est davantage destiné aux familles et qu'il y a lieu de proposer principalement des logements pour des familles;*

*Que le stationnement doit s'adapter à ce programme, en l'absence d'un réseau efficace des transports en commun dans le quartier »;*

Vu la réduction du gabarit, de l'emprise, du nombre de logements, du programme plus apte à accueillir des familles;

Vu la typologie des logements proposés, que deux seulement sont de 1 chambre; que dès lors le programme s'adapte à la typologie du quartier et peut accueillir des familles;

Que le programme doit cependant être réduit de deux unités;

Que cependant, en terme de gabarit, la hauteur des façades doit être limitée à 6 mètres, hors ancienne brasserie;

Que les dérogations sollicitées sont mineures et sont compensées par la création de pleine terre en zone bâtissable;

Considérant que le projet se situe à plus de 30 mètres des maisons situées dans les 60 mètres de la zone Natura 2000;

Que les façades arrières sont séparées de ces maisons par un rideau d'arbres;

Que le vis-à-vis est dès lors adapté à une situation urbaine correspondant à ce type de quartier;

**Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- proposer une seule maison et localiser le local vélo à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits du PPAS;
- supprimer les dérogations au gabarit (hauteur de façade et largeur de terrasses) sauf pour le volume de liaison;
- revoir le mode d'accès au parking par un ascenseur à voiture par exemple. Il y a lieu de ne pas intervenir sous la couronne des arbres voisins,
- adapter la capacité du parking au nouveau programme qui découlera des présentes conditions;

- renforcer le respect du patrimoine en supprimant les extensions à l'arrière de la brasserie afin d'offrir des appartements traversants et dégager la brasserie sur les 3 façades;
- revoir le volume de liaison en adaptant l'architecture à la fonction et en réduisant le volume;
- augmenter la part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement);
- proposer un aménagement paysager des espaces non bâtis en prévoyant un jardin collectif;
- répondre à l'avis du service technique de la voirie (gestion des eaux de pluie, gestion des poubelles,...),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être réduit;
- de ne pas être accessoires en ce que le gabarit doit être adapté;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le local vélo doit être implanté dans la zone bâtissable;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la hauteur des façades ne se justifie pas;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application;

Que la procédure ne peut se poursuivre sans que la demande soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés;

Que la procédure devra être reprise au stade de l'enquête publique;

**Considérant que la demande modifiée (article 126/1– documents indicés B et datés du 25/05/2021) sollicite des dérogations au PPAS;**

**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 CoBAT :

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

demande 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 1.4 Gabarit, 1.5 matériau et 2.2 Implantation

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le changement de destination du site ne correspond pas au caractère mixte de la zone définie par le PPAS;*
- *Le projet profite du statut de cette parcelle pour densifier le logement plus conséquemment que ce qui est autorisé sur les parcelles voisines;*
- *Le PPAS devrait être modifié pour tenir compte de la nouvelle affectation avec une densité adaptée;*
- *Le projet est moins important que les précédents, mais pas pour autant acceptable;*
- *La dérogation pour les terrasses ne se justifient pas;*
- *La dérogation à la forme de la toiture permet de remplacer une toiture à versants en étage supplémentaire;*
- *Les matériaux de façade ne respectent pas le patrimoine;*
- *Absence du plan paysagé requis à l'échelle 1/200° par le PPAS, article 7;*
- *Le raccordement à l'égout public est incertain;*
- *Les arbres doivent être protégés pendant le chantier;*
- *La 4<sup>ème</sup> maison crée une perte d'intimité pour la maison mitoyenne au site;*
- *Le nombre d'emplacements de stationnement n'est pas suffisant, le quartier est saturé;*
- *Les maisons arrière donnent sur la maison d'un réclamant 476 avenue Dolez, les fenêtres et terrasses ayant une vue vers son bien. Le gabarit R+2 augmente ces inconvénients, en dérogation au PPAS; crainte de bruit, de pollution lumineuse...*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION de la demande modifiée selon l'article 126/1**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours;

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

14/05/2020 : dépôt de la demande;

20/07/2021 : réception des compléments;  
26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;  
17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;  
23/09/2021 au 07/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;  
Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme;

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

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

**Documents examinés** : note explicative, plans n° 3.2.1 à 3.2.17 du 25/05/2021

#### **Données :**

Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	536 m <sup>2</sup> (mesuré sur plans)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	18 m <sup>3</sup> citerne + 18 m <sup>3</sup> temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	11 m <sup>3</sup> citerne + 18 m <sup>3</sup> temporisation
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	inconnu
Diamètre ajutage à débit limité des eaux pluviales :	non mentionné
Repère altimétrique et altitude :	Rez existant à maintenir
Nombre de places de parking voiture en domaine privé:	10
Nombre de places de parking vélo en domaine privé:	23
Espace poubelles à front d'alignement :	non
Adaptation nécessaire de l'espace public :	mise en conformité accès carrossable
Câblage public en façade :	oui

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

#### **Stationnement**

Modalités :

*Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.*

*Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.*

*Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

*L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.*

Quant à la présente demande :

*Il est regretté que l'offre en stationnement automobile s'en tienne au minimum requis par le Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir 10 emplacements pour 10 logements mais aucun pour le titulaire de la profession libérale au vu de la forte pression actuelle sur le stationnement aux abords de ce carrefour, de la faible desserte en transports publics et de la situation en crête qui limite l'usage du vélo. De plus, la profession libérale ne bénéficie d'aucun emplacement, ni pour son titulaire, ni pour ses patients s'il s'agit d'une fonction médicale (1 entrant + 1 sortant).*

*Le programme prévoit bien de conserver le petit parking latéral de trois places, mais celui-ci conservant sa grille, sera-t-il destiné aux visiteurs, dont ceux de la profession libérale?*

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

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

- d) 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);*
- e) 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;*
- f) 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.*

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

*Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.*

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ([natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be)).

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

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

- e) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- f) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- g) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- h) 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.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet marque une nette régression dans le cadre de la gestion des eaux pluviales. En effet, alors que le site n'était précédemment pas raccordé à l'égout et devait donc forcément infiltrer ses eaux pluviales dans le sous-sol, il est prévu de collecter les eaux des seules toitures des quatre nouvelles maisons, les eaux pluviales du bâtiment à conserver semblant directement dirigées vers l'égout sans même être temporisées dans le bassin d'orage et les eaux des allées et cours devant aboutir sur la dalle de plafond du sous-sol après avoir percolé au travers de pavés "infiltrants" (perméables). Il est aussi constaté que le bassin d'orage ne comporte aucune alimentation et aucun exutoire.

Il est demandé de corriger le schéma de collecte des eaux usées afin de:



- Collecter les eaux du bâtiment "brasserie" en plus des nouvelles constructions;
- Préciser la destination finale des eaux percolant à travers les allées puisqu'elles buttent sur la dalle du sous-sol;
- Etudier l'infiltration des eaux pluviales sous les jardins ou le potager collectif plutôt que de les rejeter à l'égout;
- Si l'étude révèle l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales prévoir un raccordement du bassin d'orage à l'égout via un ajutage de Ø 40 mm de diamètre (ou plus en fonction du prescrit du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux si les eaux des allées sont également collectées).

Contacts utiles :

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

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

[www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf](http://www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf).

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

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

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

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement

#### **Bruits mobilité**

- Considérant que le site du projet est soumis en partie à des niveaux sonores excessifs tels que repris sur les cartes d'exposition aux bruits des transports en RBC (indicateurs Lden > à 65 dB(A) pour le bruit routier);
- Considérant que ces niveaux sonores dépassent les valeurs seuils "bruit global" définies dans le plan quiet.brussels et détaillées dans la fiche documentée bruit n°37 intitulée « Normes de bruit et valeurs guides utilisées en Région de Bruxelles-Capitale »;
- Considérant que le projet se situe dans une zone de points noirs acoustiques routier de Bruxelles Environnement;

#### **Mobilité**

- Considérant que le projet prévoit 51 emplacements vélo :
  - 23 emplacements vélo protégés des intempéries dans un local d'une superficie 27,9m<sup>2</sup>;
  - 28 emplacements extérieurs;
- Considérant que les emplacements extérieurs doivent être protégés des intempéries;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo (protégé des intempéries) par chambre et studio et de tendre vers 2m<sup>2</sup> par vélo;

#### **Nature**

- Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional 2016-2020 et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;
- Considérant la localisation du projet à proximité de plusieurs zones centrales (zones Natura 2000 telles que des hêtraies acidophiles);

#### **Eau**

- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants;
- Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle;
- Considérant que le projet prévoit 169m<sup>2</sup> de toiture végétale;
- Considérant que le projet prévoit 11m<sup>3</sup> de citerne et 18m<sup>3</sup> de bassins d'orage enterrés;
- Considérant que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales;
- Considérant que la temporisation des eaux en toiture permet de diminuer le dimensionnement des bassins d'orages enterrés et leurs impacts énergétique négatif lors de la construction;
- Considérant que la GIEP préconise l'aménagement de zones d'infiltrations dans les espaces verts dans les premières couches de sol végétalisés (noues, wadi, mare...) plutôt que des bassins d'orage enterrés;

#### **Avis favorable sous conditions**

- Respecter les exigences de confort acoustique supérieur de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits aériens pour les logements dans le bâtiment à front de voirie;
- Respecter les exigences de confort acoustique normal de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation aux bruits aériens pour les 4 maisons en retrait;

- prévoir au minimum 25 emplacements vélos protégés des intempéries dans espaces protégés d'au minimum 2m<sup>2</sup> par vélo;
- Limiter la pollution lumineuse autant que possible sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier et que la projection lumineuse, de type LED de couleur ambre à rouge, soit orientée vers le bas.
- Que les barrières et clôtures soient perméables à la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
- Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
- Diversifier les biotopes sur le site du projet, par exemple en limite de parcelle (haies vives constituées d'espèces indigènes, massifs arbustifs, buissons épineux à baies...) et en tenant compte de l'objectif d'intégration des habitats Natura 2000 à proximité;
- Entretien et gérer les abords **sans** utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;
- Maintenir le bois mort sur le site autant que possible;
- Autoriser l'abattage mais uniquement en-dehors de la période de nidification, allant du 1/04 au 15/08 conformément à l'ordonnance Nature 2012;
- Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple le porphyre concassé, du gravier de lave etc.
- Modifier le projet afin de mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021;
- Tendre au zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire des dispositifs stockants doivent être dirigé en priorité vers un système d'infiltration végétalisé;

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

#### **Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :**

Elle répond aux conditions de l'avis de la Concertation du 14/10/2020 sur les points suivants :

- proposer une seule maison (à droite) et localiser le local pour vélos à droite du passage, dans le respect de la zone d'implantation et des gabarits du PPAS;
- supprimer les dérogations au gabarit (hauteur de façade et largeur de terrasses) sauf pour le volume de liaison;
- déplacer l'accès au parking à droite du bâtiment existant, le long de l'allée centrale,
- adapter la capacité du parking au nouveau programme qui découle des autres conditions;
- renforcer le respect du patrimoine en supprimant les extensions à l'arrière de la brasserie afin d'offrir des appartements traversants et dégager la brasserie sur les 3 façades;
- revoir le volume de liaison en adaptant l'architecture à la fonction et en réduisant le volume;
- augmenter la part non bâtie en supprimant une maison à gauche de l'allée (réduire leur profondeur et augmenter leur largeur éventuellement);
- proposer un aménagement paysager des espaces non bâtis en prévoyant un jardin collectif;
- répondre à l'avis du service technique de la voirie (gestion des eaux de pluie, gestion des poubelles,...),

#### **Considérant que la demande telle que modifiée propose:**

- un programme de 10 logements et d'un bureau sur l'angle de l'ancienne brasserie ;
- les gabarits pour les nouvelles constructions situées à l'arrière sont à toiture plate, objet d'une dérogation au PPAS;
- deux terrasses situées à l'arrière du bâtiment conservé, excèdent la largeur des 2/3 de la largeur du versant;
- le parking s'étend sous le passage central, afin d'atteindre un nombre suffisant d'emplacements;
- la rampe de parking se situe le long de l'allée centrale;

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

- en matière de programme :
  - 6 appartements (1 de 1 chambre, 2 de 2 chambres, 3 de 3 chambres) et un espace pour profession libérale dans le bâtiment existant;
  - 4 maisons;
  - Un bureau ;
  - La reconversion du site (zone mixte d'habitat et d'entreprise au PPAS) est principalement résidentielle;

Le PPAS prescrit : 2.1. Destination

Cette zone est affectée :

- d'une part à la résidence uni ou plurifamiliale en ordre fermé ou semi ouvert;

- d'autre part, à l'entreprise de caractère urbain, non polluant ni bruyante, compatible avec l'habitation. Les dépôts de carburant et stations-services sont interdits.

- Le terme 'entreprise à caractère urbain' fait référence au plan de secteur et peut comprendre les entreprises industrielles, artisanales et commerciales ;
- Les entreprises industrielles ne répondent pas à la nécessité d'être compatible avec le logement, de ne pas être bruyant ;
- Le bureau n'est pas compatible avec cette affectation ;
- Le taux de mixité dans le PPAS n'est dès lors pas défini, ni l'obligation de créer ces deux affectations;
- Le PPAS a été réalisé alors que l'entreprise était déjà en place. Il a conforté cette affectation, mais a permis également le logement dans un esprit prospectif, le quartier étant principalement résidentiel ;
- Le PPAS n'a cependant pas prescrit de densité de logement, seuls les gabarits et la zone de bâtisse définissent le potentiel constructible dans le respect du bon aménagement des lieux;
- Pendant nombre d'années, le site a accueilli une entreprise, sans qu'elle ne soit accompagnée de logement;
- La reconversion du site vise essentiellement le logement, affectation plus adaptée à la typologie du quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'emprise constructive a été définie par le bon aménagement des lieux, à l'intérieur de la zone constructive du PPAS, le projet a considérablement évolué vers plus de respect à la fois pour le patrimoine bâti et à la fois proposant un nombre limité de maisons à l'arrière du bâtiment maintenu, disposant de jardin privatif et d'un jardin commun à l'ensemble du site;
  - A l'arrière du bâtiment conservé et transformé s'implantent 3 maisons groupées avec les jardins en fond de parcelle;
  - A droite du passage s'implante une quatrième maison de type 4 façades;
  - Ces implantations respectent la limite de la zone bâtissable du PPAS;
  - Les maisons se trouvent à plus de 25 mètres de la maison située à l'arrière;
  - Les toitures sont plates, objet d'une dérogation;
  - La maison n°4 a des nouvelles vues plongeantes vers la maison n°486 Avenue Dolez depuis les chambres, ce qui est à éviter. Il y a lieu de déplacer la circulation verticale pour empêcher les vues depuis des pièces de vie vers cette maison voisine ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le plan paysager à l'échelle de 1/200° n'est pas fourni sur le plan d'implantation à la bonne échelle, bien que le plan donne une idée suffisante de cet aménagement;
  - Le jardin collectif est situé à l'arrière de la maison isolée;
  - Les 4 maisons bénéficient d'un jardin privatif;
  - Les plantations doivent être densifiées en fond de parcelle;
  - A gauche du bâtiment existant, une terrasse offre un espace extérieur aux appartements situés dans les combles, l'une située dans le versant latéral de la toiture;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Parking pour les 10 emplacements dont 1 PMR, 4 emplacements pour motos, 23 vélos en sous-sol;
  - 3 emplacements sont maintenus à gauche de l'ancienne Brasserie;
  - Un espace protégé de 28 vélos à l'extérieur;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne d'eau de pluie de 11 m<sup>3</sup>, un bassin d'orage de 18 m<sup>3</sup>, sans infiltration ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les façades de l'ancienne brasserie sont en enduits en teinte blanche, avec des châssis contrastants, de teinte foncée;
  - Les façades des maisons et la façade arrière de l'ancienne brasserie sont en bois brûlé (noire) pour les deux premiers niveaux, l'étage en recul étant en panneau de teinte 'champagne', les châssis sont de teinte foncée;
  - Cette proposition tend vers des constructions très sombres;
  - Il y a lieu de proposer des teintes de matériaux plus claires, afin de ne pas créer de tache sombre dans le paysage, le matériau bois pouvant être maintenu en pose verticale;

**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, art. 126§11 Dérogation à un PPAS :

- non-respect de l'article n° art 1.4 gabarit, qui prescrit : « B : rez + 1 étage + toiture, 6 mètres sous corniche ». En conséquence, la hauteur maximale est limitée à 3,50m sous corniche (A) et 6,00m sous corniche (B). Les toitures à versants sont obligatoires. ... Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines. » en ce que les maisons arrières sont de gabarit R+1+étage en recul couvertes de toitures plates. Ce gabarit permet de rendre plus compact les volumes à chauffer. Cependant pour mieux respecter le gabarit global prescrit, un recul du 3<sup>ème</sup> niveau doit être marqué;
- vu la topographie des lieux, le relief descendant depuis le cœur d'îlot vers l'avenue Dolez, le terrain de la demande est plus bas que celui de la maison n°476 située à l'arrière; les 4 maisons sont donc implantées à un niveau plus bas, les toitures plates arrivant au niveau 8,38 m alors que la faite de la maison 476 est au niveau 11,52 m;
- cette implantation réduit l'impact depuis et vers la maison n°476;
- les limites de parcelles sont plantées;
- s'agissant de terrasses de chambres, les terrasses du 3<sup>ème</sup> niveau des 4 maisons doivent être limitées à 1 mètre de profondeur afin de garantir l'intimité entre les parcelles ;
- s'agissant des vues vers la maison sise 486 avenue Dolez, il y a lieu de les supprimer en déplaçant la circulation verticale ;
- 1.5 matériau, qui prescrit : « Les terrasses y sont également autorisées pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse. » en ce que deux terrasses dépassent les 2/3 de la largeur du versant. C'est le cas pour le volume de circulation verticale créé à l'arrière du bâtiment existant. S'agissant d'un nouveau volume, la largeur de la terrasse sur la largeur de la toiture est cohérente par rapport à l'aménagement de ce niveau, la terrasse étant située le long de la cage d'escalier et est orientée vers le centre du projet, limitant l'impact vers les parcelles voisines;
- « Matériaux : aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation des matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants; l'ensemble des façades reçoit un traitement identique par construction ». Les façades des maisons et la façade arrière de l'ancienne brasserie doivent être d'une tonalité bien plus claire et intégrée au paysage des jardins de l'intérieur de l'îlot ;
- 2.2 implantation qui prescrit " Pour les constructions souterraines, celles-ci sont limitées au tracé des bâtiments situés hors sol. ", en ce que le sous-sol se poursuit sous le passage central, tout en respectant la zone de bâtisse;

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

- répondre à l'avis du service Technique de la Voirie émis ci-dessus;
- répondre à l'avis de Bruxelles-Environnement;
- compléter le plan paysager à l'échelle de 1/200°, conformément au PPAS : essence des arbres, leur dimensions (circonférence du tronc prise à 1 m du sol, diamètre de la projection de la couronne au sol, ceux à maintenir, à abattre);
- réduire la profondeur des terrasses des 3<sup>ème</sup> niveau des maisons à 1 mètre de profondeur;
- proposer des matériaux de teinte bien plus claire en façade des maisons et de la Brasserie (partie arrière);
- déplacer la circulation verticale de la maison n°4 pour empêcher les vues depuis des pièces de vie vers la maison voisine sise 486 avenue Dolez ;
- affecter l'angle de l'ancienne brasserie à une activité comprise dans la définition des entreprises à caractère urbain du Plan de secteur, compatible avec l'habitation ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des détails d'aménagement et d'aspect;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des constructions peut être réduit, au profit d'une meilleure intégration paysagère;

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'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Avis FAVORABLE**

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n°1.4, n°1.5 et n°2.2 - 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 27/10/2021**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-45992-2021 - Enquête n° 217/21**

**Demandeur : S.R.L. THE PADEL COMPANY - Messieurs Frédéric Hermange et Julien Raymakers**

**Situation : Drève de Lorraine 41**

**Objet : aménager 3 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter son avis en date du 8/12/2021, en attente de documents complémentaires :

- Fiche technique des parois bordant les terrains de padel ;
- Fiche technique du complexe de revêtement de sol des terrains de padel ;
- Coupe détaillée présentant l'implantation et les fondations des parois;
- Détail technique lié à la structure supportant les bâches ;
- Détail techniques des bâches couvrant les terrains de padel ;

Ces documents sont à introduire au plus tard pour le lundi 15/11/2021.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-45993-2021 - Enquête n° 218/21**

**Demandeur : Monsieur Clarence Filsfils Madame Valérie Filsfils**

**Situation : Avenue du Vert Chasseur 56 bte A**

**Objet : construire une maison unifamiliale au sein d'une parcelle de fond non bâtie**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45993-2021 introduite, en date du 16/06/2021, par Monsieur et Madame Clarence et Valérie Filsfils;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale au sein d'une parcelle de fond non bâtie sur le bien sis avenue du Vert Chasseur, 56 bte A;

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° 30bis QUARTIER DU VERT CHASSEUR (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *plans erronés en ce qui concerne les niveaux et les pentes;*
- *talus de 22% induit par la piscine;*
- *risques important d'érosion et de ravinement;*
- *mesures de protection des arbres ?*
- *passage des camions lors du chantier ?*
- *tranchées pour l'égouttage;*
- *pose de panneaux solaires de tonalité verte au lieu de noir;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/06/2021 : dépôt de la demande;

02/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de VIVAQUA;

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et émis le 21/10/2021 et joint à la demande;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité et émis le 23/09/2021 :

**Considérant que le projet prévoit:**

- *de déverser ses eaux usées dans l'égout présent en voirie;*
- *une citerne d'eau de pluie avec temporisation de 15.000l;*

- que le trop-plein de la citerne s'infiltré dans le sol via 3 drains dispersants.

Avis favorable sans remarques;

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

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

### **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 se caractérise par de belles villas isolées, jumelées ou groupées, disposant de beaux jardins;
- Dans ce tronçon de l'avenue du Vert Chasseur, les villas à 4 façades situées du côté pair sont implantées en recul par rapport à la voirie;
- La parcelle est située dans le fond des parcelles sises au n°58 et au n°60 et son accès, via un sentier de 40 m de long, se fait entre celles sises au n°56 et au n°58;
- Cette parcelle est cernée par une zone de protection d'arbres prévue par le PPAS n°30bis et de ce fait elle est largement plantée et végétalisée;
- Le terrain comporte une pente d'environ 6% et comporte une différence de niveau entre le haut et le bas d'environ 3 m sur les 50 m de profondeur de la parcelle;
- Un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale de plus grande emprise et plus grand gabarit a été octroyé et notifié en date du 14/06/2007 et avait fait l'objet d'une prorogation jusqu'au 14/06/2010. Ce permis n'a jamais été mis en œuvre et est depuis périmé;

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

- Le programme vise la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R + 1 avec toiture plate;

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

- Le projet s'inscrit parfaitement dans les dispositions du PPAS et n'y déroge d'aucune manière;
- Cependant son impact, tant du point de vue de son implantation en intérieur d'ilot avec habitation, piscine et carport qu'au niveau de son intégration dans le contexte urbain environnant, est significatif;

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

##### **en matière de programme :**

- le projet prévoit un programme de maison unifamiliale avec, au rez-de-chaussée, les pièces de vie largement ouvertes sur le jardin, deux chambres et un bureau étant situés au 1<sup>er</sup> étage;
- les circulations sont rationalisées et permettent un développement généreux des espaces habitables, tant de jour que de nuit;
- le sous-sol comporte des caves, locaux techniques, ainsi qu'un espace de stockage des vélos;

##### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- l'implantation, le gabarit de deux niveaux (rez-de-chaussée compris) et le volume s'inscrivent dans les dimensions fixées par le PPAS;
- la piscine de 32 m<sup>2</sup> (hors margelles), quant à elle est située en dehors de la zone de bâtisse, à 5 m de la limite parcellaire de gauche et 10 m de la limite de fond;
- à la lecture de la réglementation du PPAS concernant la zone de jardin, la piscine étant située en dehors du périmètre constructible, son emprise ne doit pas être prise en compte dans le calcul de l'occupation du sol, uniquement calculable pour les constructions situées dans son périmètre;
- une terrasse au premier étage d'environ 10 m<sup>2</sup> est judicieusement positionnée dans un retrait de façade, afin de limiter les nuisances pour le voisinage tant au niveau des prises de vues que des nuisances sonores;
- Cette dernière est couverte par une pergola qui rentre dans le plan de la façade;
- Le terrain est fortement nivelé de par la position de la construction ainsi que de la piscine, créant d'importants talus par rapport au voisinage ;
- Afin de limiter les impacts des talus et des risques liés, il y a lieu de réduire ces nivellements et proposer une pente douce ainsi que déplacer latéralement la piscine afin de la reculer par rapport au talus et de ce fait renoncer à toute construction de murs de soutènement supplémentaires ;

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

- hormis les divers aménagements concernant la construction de l'habitation et de ses terrasses, le car-port et la piscine, le solde de la parcelle est maintenue en jardin de pleine terre et il est prévu de nouvelles plantations, à savoir des massifs arborés ainsi que des arbres à hautes tiges;
- cependant la demande prévoit la plantation de nombreuses espèces non indigène, ni européennes ;



- les terrasses sont périphériques et s'étendent de chaque côté de la maison, l'une à proximité de la future piscine et l'autre en corrélation avec le séjour;
- l'allée d'accès et l'aire de manœuvre sont traités en dalles béton engazonnées afin de maintenir la perméabilité du sol tout en permettant à un véhicule de rejoindre le car-port;
- afin de faciliter le cheminement piétonnier, il est prévu, au niveau de l'allée d'accès, la pose de « pas japonais » en pierre;
- l'entrée de l'allée est close par un portail d'entrée dont la hauteur n'est pas précisée. Ce dernier doit comporter au moins 50% de vide et être limité à une hauteur maximale d'1,60 m afin de s'intégrer pleinement dans les caractéristiques paysagères de ce quartier régi par plan particulier d'affectation du sol, et doit apparaître sur les plans;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la demande prévoit le parcage d'un véhicule, tel que prévu par le PPAS, sous un car-port situé au niveau de l'une des façades latérales;
  - un local de stockage des vélos est situé au sous-sol et accessible via une rampe;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu le placement d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 15 m<sup>3</sup> avec un bassin de temporisation et drains de dispersions, et ce en plus d'un raccordement à l'égout public ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - en ce qui concerne le traitement des façades :
    - Le jeu de pleins et de vides, induit par l'utilisation de pans de murs de briques et de grandes baies vitrées, confère à l'ensemble une typologie contemporaine qui s'accorde avec le bâti plus ancien environnant;
  - en ce qui concerne les techniques de la piscine :
    - suivant les explications données en séance, la piscine naturelle ne nécessite aucune machineries et dans l'éventualité où une pompe serait nécessaire, celle-ci sera positionnée au sein du volume construit de l'habitation ;
    - Il est également à noter que les dispositions du service technique de l'environnant sont à suivre scrupuleusement, tant au niveau de la puissance des machines, de l'éclairage, que du principe de vidange;
  - en ce qui concerne les techniques sur la toiture :
    - Il est prévu l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques au sein de la toiture plate, le solde reste végétalisé;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
  - le contexte bâti environnant présente des villas unifamiliales de toitures en pentes;
  - le traitement constructif avec une toiture plate, permet de garantir une faible hauteur au sein de l'intérieur d'îlot et de prévoir des toitures végétalisées de type extensives, garantissant une temporisation du rejet des eaux pluviales dans l'égouttage;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le PPAS prévoit la construction de cette parcelle et les dimensions proposées, limitent les impacts sur l'intérieur d'îlot;
  - Les surfaces bâties sont minimales par rapport à la dimension, en effet l'emprise représente 11% et l'imperméabilisation 15 % de la parcelle;
  - La piscine de 32m<sup>2</sup> (hors margelles) est située à 5m de la limite parcellaire de gauche et plus de 10m de la limite du fond et se maintient à plus de 30m de toute construction voisine, et ce en plus de l'écran végétal de la zone de protection des arbres;
  - Il est également à noter que la demande ne prévoit aucun abattage d'arbres et propose la replantation de massifs arborés et d'arbres à hautes tiges;

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

- Revoir le nivellement de la parcelle en limitant les modifications importantes de niveaux ;
- Déplacer latéralement la piscine afin de l'écarter du talus existant ;
- Renoncer à la construction de murs de soutènement supplémentaires ;

- Revoir l'aménagement paysager de la parcelle en proposant des espèces indigènes ;
- représenter graphiquement le portail d'entrée qui doit comporter au moins 50% de vide et avoir une hauteur maximale d'1,60m;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications, de nivellement et aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ce que les impacts doivent être limités au niveau du terrain naturel;

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

- Privilégier, durant le chantier, la réutilisation des terres de déblais sur le terrain lui-même, afin de limiter le charroi de chantier au niveau du chemin d'accès ;
- Prévoir des protections au niveau du système racinaire de l'érable sycomore au niveau du chemin d'accès ;

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 27/10/2021**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-45975-2021 - Enquête n° 220/21**

**Demandeur : Monsieur Stéphane de Lobkowicz**

**Situation : Avenue du Gui, 49**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une piscine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45975-2021 introduite, en date du 18/06/2021, par Monsieur Stéphane de Lobkowicz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une piscine sur le bien sis avenue du Gui 49;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 38bis QUARTIER DU VERREWINKEL », approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 29/09/1994 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 dérogation au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.6.3.2 qui prescrit "Pour les constructions souterraines un recul des limites parcellaires de minimum 5m doit être observé", en ce que, ici, la piscine a été réalisée à moins de 5 mètres des limites parcellaires;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), à savoir le Bois de Verrewinkel ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- bien que la parcelle soit située dans la zone tampon des 60m du site Natura 2000, celle-ci en est séparée par une autre parcelle et des barrière végétales constituées par des arbres à haute tiges ;
- la surface de la piscine est limitée à environ 23m<sup>2</sup> (hors margelles) ;
- de ces faits, la piscine en soi, n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur les objectifs de conservation Natura 2000 de la zone protégée pour autant le respect de certaines conditions ;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

18/06/2021 : dépôt de la demande;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet :

23/09/2021 au 07/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- Vu l'avis du service de l'Environnement émis le 23/09/2021 :

*Considérant que :*

- *La note explicative fait mention d'une citerne à mazout;*

- La note explicative informe du fait que les eaux de backwash, qui sont donc des eaux chargées en chlore, sont utilisées pour l'arrosage du jardin, de la pâture et l'abreuvoir des chevaux;
- La demande ne comporte pas d'avis de Bruxelles Environnement alors que la parcelle est dans la zone de protection de la zone Natura 2000;

Avis défavorable en attente des informations relatives à :

- la capacité et la localisation de la citerne à mazout;
- une proposition de gestion des eaux de backwash cohérente avec la proximité de la zone naturelle et le bien-être des chevaux;
- un avis du département Biodiversité de Bruxelles Environnement;

Ces éléments ont été transmis en cours de procédure et des conditions de mise en œuvre peuvent être formulées sur cette base ;

○ L'avis de Bruxelles-Environnement a été sollicité de manière informelle :

Une évaluation appropriée est nécessaire quand le projet est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur les objectifs Natura 2000 pour la zone protégée. Dans le cas d'une piscine en dehors de la zone protégée, le projet n'est pas susceptible d'impacter les objectifs de manière significative. Une évaluation par des experts agréés n'est donc pas nécessaire.

La piscine en soi n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur les objectifs de conservation Natura 2000 de la zone protégée pour autant que les conditions suivantes soient respectées :

- Il est interdit de rejeter les eaux usées (les vidanges et le backwash de la piscine) dans ou vers la zone Natura 2000. Prévoir un raccord à l'égout pour l'ensemble des eaux usées (grises et noires, y compris de piscine/bassin extérieur) ou un dispositif qui permet l'épuration de ces eaux ;
- Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques ni biocides (pesticides au sens large) ;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur. Si un dispositif d'éclairage est envisagé, choisir un éclairage de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut, ni vers les bois) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes. Le dispositif d'éclairage comprendra idéalement : un système de détection de présence, un réglage d'intensité et une armature basse, afin de réduire l'intensité lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de réduire la consommation d'énergie ;
- Un système d'épuration/désinfection à base de chlore devrait de préférence être évité car le chlore est un produit nocif pour beaucoup d'organismes protégés et des alternatives existent comme les filtres UV par exemple.

Ceci étant dit, à proximité d'une zone protégée nous recommandons d'habitude vivement l'installation d'une piscine naturelle car cela permet de créer un nouveau biotope qui peut renforcer la biodiversité locale :

<https://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/piscines-naturelles.html?IDC=11083>

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La parcelle concernée par la demande est située dans un intérieur d'îlot très vaste et ouvert sur le bois du « Verrewinkel », dans un environnement très aéré et boisé, principalement composé de villas à 4 façades;
- La parcelle est entièrement incluse dans la zone de servitude de pourtour des bois (PRAS) ;
- La villa située sur la parcelle concernée par la demande a été construite dans les années 1950, via le permis d'urbanisme permis d'urbanisme n°16-15765-1951 et a été transformée vers 1991, via le permis d'urbanisme permis d'urbanisme n° 16-31339-1991;
- il apparaît qu'une piscine d'environ 24 m<sup>2</sup> a été construite sur la parcelle en 2012, sans autorisation préalable;

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

- La mise en conformité de la piscine de 24 m<sup>2</sup> margelles comprises ;

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

- La piscine reste accessoire au logement, constitue un des équipements de jardins visés par la prescription 7.0 al.3 des prescriptions du PPAS et de superficie relativement réduite par rapport à la celle de la parcelle de 1.360 m<sup>2</sup>;
- Cette piscine est implantée en zone de jardin et en dehors des zones de bâtisse, où l'implantation des piscines est possible ;
- Considérant l'implantation hors de la zone de construction, l'emprise de la piscine n'est pas à prendre en compte dans les calculs de l'emprise et de l'occupation du sol;
- Le PPAS, ne prévoyant pas de zone non-aedificandi, étant antérieur au 3 mai 2001, date d'entrée en vigueur du PRAS, l'article 16 du PRAS concernant la zone non-aedificandi en zone de servitude de pourtour du bois, ne s'applique pas ;

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

- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
  - la piscine est implantée à plus de 3m de la limite parcellaire de fond et plus de 4m de la limite de propriété du n° 51 avenue Dolez ;
  - cette implantation permet de garantir le maintien de zones plantées et végétalisées qualitatives et garantir leur pérennité ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le solde de la parcelle est resté largement planté et végétalisé ;
  - la construction de la piscine, en 2012, a nécessité l'abattage de quelques arbres, également non visé par un permis d'abattage ;
  - cependant des arbres semblent avoir été replantés en bordure de parcelle et de ce fait, l'intimité de la parcelle persiste et assurant par ailleurs, une transition écologique vers le Bois de Verrewinkel ;
- Quant aux autres aspects techniques :
  - La piscine est chauffée par l'intermédiaire d'un échangeur thermique connecté sur la chaudière au fioul ;
  - La puissance de la chaudière est de 25 Kw et cette dernière est installée dans la cave de l'habitation ;
  - La piscine est recouverte par une bâche et équipée d'un spot d'éclairage immergé ;
  - Actuellement la vidange de la piscine se fait en réinfiltration au sein de la parcelle, ce qui ne peut en aucun cas être envisagé, considérant la teneur en chlore des eaux de piscine. Il y a lieu de faire appel à un vidangeur agréé pour la vidange ;

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

- il apparaît que le motif d'enquête est nul, considérant que la piscine située en dehors de la zone de bâtisse et prévue par le PPAS ne peut être considérée comme une construction souterraine ;
- de ce fait et considérant les reculs entre 3 et 4m par rapport aux limites de parcelles, l'implantation de la piscine de 24m<sup>2</sup> (margelles comprises), répond au bon aménagement des lieux ;
- la piscine telle que construite et conforme au PPAS, peut être mise en conformité ;

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

- prévoir la vidange de la piscine uniquement par un vidangeur agréé ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45011-2019 - Enquête n° 226/21 - Article 126/1**

**Demandeur : ACROPOLE INVEST SPRL c/o Monsieur Grégory Lemaire**

**Situation : Avenue Bel-Air 112**

**Objet : transformer lourdement une maison bi-familiale, la diviser en 3 logements et rénover la façade avant (réduction d'un logement - de 4 à 3 logements - en application de l'article 126/1)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45011-2019 introduite, en date du 22/11/2019, modifiée à deux reprises (dont la dernière modification le 07/07/2021 - documents indicés D et datés du 01/07/2021) en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par ACROPOLE INVEST SPRL c/o Monsieur Grégory Lemaire;

Vu que la demande telle qu'introduite visait à transformer lourdement une maison unifamiliale sise avenue Bel-Air, 112 et à la diviser en 4 logements et rénover la façade avant;

Vu que les modifications successives de la demande en application de l'art.126/1 (indice C et indice D) propose de réduire ce programme de 4 à 3 logements;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu les mesures particulières de publicité organisées sur base de la demande telle qu'introduite, et l'instruction de la demande jusqu'à sa modification (documents indicés D et datés du 01/07/2021);

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 modifiée 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 aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications urbanistiques des caractéristiques urbanistiques;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - §1 1° qui prescrit "*la profondeur maximale hors-sol de la construction*", en ce que la construction s'étend sur une profondeur d'environ 15,50 m sur 20 m (profondeur maximale de la parcelle) ce qui représente plus de ¾ de la profondeur du terrain mesurée;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Vu les suppléments de délais inhérents aux modifications de la demande;

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

22/11/2019 : dépôt de la demande;

20/12/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet;  
15/01/2020 : réception des compléments;  
03/05/2020: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;  
16/03/2020: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;  
Annulation de l'enquête publique prévue du 25/03/2020 au 08/04/2020 en raison du confinement relatif à la pandémie COVID-19;  
08/06/2020 au 22/06/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
08/07/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable;  
14/07/2020 : réception, par le Collège des bourgmestre et échevins, d'un courrier recommandé adressé par le demandeur et annonçant son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;  
16/12/2020 : dépôt de la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT;  
08/03/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;  
25/03/2021 au 08/04/2021 inclus: enquête publique sur la demande modifiée;  
05/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;  
26/05/2021 : réception, par le Collège des bourgmestre et échevins, d'un courrier recommandé adressé par le demandeur et annonçant son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;  
07/07/2021 : dépôt de la demande modifiée (documents indicés D et datés du 01/07/2021) en application de l'article 126/1 du CoBAT;  
17/09/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée (documents indicés D et datés du 01/07/2021), attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité;  
23/09/2021 au 07/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande modifiée (documents indicés D et datés du 01/07/2021);  
27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité sur la dernière modification de la demande (documents indicés D et datés du 01/07/2021) en date du «17/09/2021» et émis le «25/10/2021» et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales, de petits immeubles à appartements ou d'immeubles plus importants;
- L'intérieur d'îlot comprend de très grands jardins;
- La maison bi-familiale n°112 sur laquelle porte la demande présente un gabarit Bel étage+1+T et est composée sur un plan de 2 pièces en enfilade, avec une annexe (2 niveaux) accolée au mur mitoyen de droite et un atelier en fond de parcelle et séparé de l'annexe par une cour;
- La parcelle est peu profonde (20 mètres), comme toutes les parcelles de ce tronçon de l'avenue;
- Elle est comprise entre deux immeubles à appartements multiples plus hauts et plus profonds;
- Le sous-sol est en léger contrebas du niveau du trottoir et le bel étage est situé à ± 1 mètre plus haut que le jardin;
- Elle a fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-43863-2018 ayant débouché sur un refus;
- L'immeuble de droite (n°118) présente un gabarit R+4;
- L'immeuble de gauche (n°110) présente un gabarit R+5+T en recul et une profondeur de ± 20 mètres;

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

Pour rappel, le bien concernée par la demande a fait l'objet de 3 versions de projet différentes : le projet initial, le projet modifié indicé C et le projet modifié indicé D;

Ce dernier constitue la dernière version du projet faisant l'objet de la commission de concertation du 27/10/2021 et propose :

- La transformation d'une maison bi-familiale en un immeuble de 3 appartements (comme le projet modifié indicé C) au lieu de 4 par rapport au projet initial;
- Alors que le projet initial et le projet modifié indicé C prévoyait la démolition de la toiture et de la façade arrière (niveau sous-toiture, une partie du plancher du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage et du plancher du volume sous toiture de la façade arrière, l'abri de jardin présent en fond de parcelle et les cheminées des mitoyens n°98/110 et 118), le projet modifié indicé D prévoit les mêmes démolitions sauf celle des planchers du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage;

- Alors que le projet modifié indicé C prévoyait la rénovation de la façade avant et arrière et l'aménagement d'une seule terrasse au niveau du 1<sup>er</sup> étage du côté du jardin contrairement au projet initial qui prévoyait des terrasses à tous les niveaux sauf au 3<sup>ème</sup> étage, le projet modifié indicé D conserve une terrasse au 1<sup>er</sup> étage (mais de dimensions plus réduites) ainsi que la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage;
- Alors que le projet modifié indicé C prévoyait la construction de 3 niveaux supplémentaires se raccordant au gabarit en hauteur du bâtiment n°118 et non plus au bâtiment n°98, le projet modifié indicé D supprime le dernier niveau par rapport à la version précédente;
- Le projet modifié indicé D conserve l'agrandissement de l'emprise en sous-sol à plus de ¾ de la profondeur de la parcelle en créant une petite cour latérale comme dans le projet initial et la version précédente (indicé C);
- L'option de réduction de hauteur du mur mitoyen de 1,76 m entre le voisin du n°118 et le bâtiment faisant l'objet de la demande a été supprimée à la fois dans le projet modifié indicé C et dans le projet modifié indicé D;
- La terrasse du rez-de-chaussée ayant été supprimée par rapport au projet initial et au projet indicé C, le niveau du jardin est remis au niveau du terrain arrière existant dans le projet modifié indicé C et dans le projet modifié indicé D;

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

- Le programme du projet modifié indicé D prévoit, comme la version précédente (indice C), l'aménagement de 3 appartements au lieu de 4 dans le projet tel qu'introduit, et la suppression de l'ascenseur proposé dans les deux versions précédentes du projet (projet initial et projet indicé C):
  - un duplex bas de 2 chambres, la chambre du bas donnant sur une petite cour anglaise ce qui est inchangée par rapport au projet initial;
  - un simplex d'une chambre au 1<sup>er</sup> étage identique au projet précédent (indice C);
  - Le triplex à 3 chambres du projet modifié indicé C a été supprimé et remplacé par un duplex à 3 chambres s'étendant sur les 2 derniers niveaux (à partir du 2<sup>ème</sup> étage);
  - le simplex d'une chambre au 2<sup>ème</sup> étage et le duplex de 3 chambres aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages ont été supprimés par rapport au projet initial;
- Le gabarit du projet (indice D) se caractérise par l'ajout de 2 niveaux au lieu de 3 dans le projet modifié indicé C;

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

- La demande telle qu'introduite a fait l'objet d'un avis défavorable lors de la Commission de concertation du 08/07/2020 suite à un premier refus lors de la demande de permis de 2018 en raison du caractère très dense du projet proposé par rapport à la parcelle, du gabarit très haut, des transformations proposées en rupture avec la qualité patrimoniale de l'immeuble existant, des nuisances occasionnées par les terrasses en intérieur d'îlot, de l'insuffisance de locaux communs et des emplacements stationnements et vélos. Ces différents aspects soulevés lors de la demande de permis de 2018 et lors de la Commission de concertation du 08/07/2020 sont réduits;
- La création de logements dans un quartier résidentiel se justifie et renforce son caractère. Le projet modifié indicé D conserve la suppression d'une grande partie des terrasses et la réduction du nombre de logement comme le projet modifié indicé C;
- Les 3 appartements proposés dans le projet modifié indicé D répondent désormais au bon aménagement des lieux dans la mesure où il n'existe plus de dérogations aux normes minimales d'habitabilité. La suppression de l'ascenseur et la préservation de l'escalier d'origine permettent la création de caves et d'un local poubelles jusqu'alors inexistant dans les versions précédentes du projet;
- La densification bâtie de cette parcelle est atténuée par la suppression d'un niveau, la suppression d'une grande partie des terrasses et la réduction de la profondeur de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage;
- Dans le projet modifié indicé D, les deux derniers niveaux aménagés sous une toiture à un versant sont moins perceptibles depuis l'avenue par rapport au projet d'origine. La suppression d'un niveau dans le projet modifié indicé D par rapport au projet modifié indicé C permet de préserver la lecture de la typologie architecturale du bien et cela permet une meilleure transition dans le skyline de la rue marquée par la hauteur des deux bâtiments voisins anormalement haut;

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

**en matière de programme :**

- La demande modifiée (indice D) propose l'aménagement :
  - d'un duplex, au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée et comportant 2 chambres,
  - d'un simplex comportant une chambre au niveau du 1<sup>er</sup> étage,



- d'un duplex réparti aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, comportant 3 chambres en lieu et place d'un triplex proposé dans le projet modifié indicé C;
- Le projet modifié indicé D conserve la chambre donnant sur la cour, comme le projet indicé C dont la profondeur est de 1,50 m au lieu de 2 m par rapport au projet d'origine, la chambre présente une composition tout à fait généreuse (une salle de bain et un espace dressing y sont prévus) mais la qualité de cette chambre est amoindrie par la vue fermée générée par la cour depuis la chambre même si une partie des gradins du jardin prévue dans le projet précédent a été supprimée;
- Le duplex à 3 chambres aménagé aux derniers niveaux présente une hauteur sous plafond de 2,50 m et de 2,80 m ce qui lui permet de respecter les normes minimales d'habitabilité à contrario du projet modifié indicé C;
- Considérant le nombre de logements proposés dans le projet modifié et de ce fait la densité prévue, le projet modifié indicé D prévoit des espaces de rangement ou stockage. Le projet modifié indicé D prévoit une hauteur sous-plafond suffisante (2,48 m);

en matière d'implantation et de gabarit :

- L'augmentation de l'emprise arrière de la construction implique une dérogation au RRU en termes de profondeur. Cette augmentation à contrario des versions précédentes limite son impact en terme d'étréoussse et de qualité de l'intérieur d'îlot dans la mesure où la terrasse du 1<sup>er</sup> étage est moins profonde;
- L'aménagement de terrasses découle de l'implantation. Le projet modifié indicé D atténue l'impact de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage par rapport à la version précédente ;
- L'augmentation du gabarit du bâtiment existant de moindre importance que celle proposée dans le projet modifié indicé C impacte peu la typologie architecturale du bien car moins visible depuis l'espace public et moins en rupture avec l'expression patrimoniale de la façade existante par rapport aux versions précédentes du projet;

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

- Le projet modifié indicé D préserve l'abaissement du niveau du jardin à celui du terrain voisin comme dans le projet modifié indicé C ce qui a pour conséquence d'augmenter la hauteur du mur mitoyen donnant sur le n°118. Les gradins aménagés au niveau du jardin ont été réduits dans le projet modifié et la terrasse construite a été supprimée;
- Ainsi, le projet prévoit en partie d'excaver les terres du jardin jusqu'au niveau du jardin voisin du n°118 ce qui permet de simplifier l'espace de jardin par rapport au projet d'origine mais ce qui a pour conséquence d'augmenter la hauteur du mur mitoyen donnant sur le voisin n°118;

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

- Le projet prévoit un garage mais il en augmente la profondeur comme dans le projet initial et dans le projet modifié indicé C;

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

- Il n'est pas prévu de citerne d'eau de pluie;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - La rehausse de 2 niveaux s'accroche aux murs mitoyens existants des immeubles à appartements voisins;
  - Cette rehausse qui se matérialise en retrait du plan de façade ne modifie pas de manière significative la typologie architecturale de cette maison construite en 1935. La façade principale d'origine reste prédominante dans le projet modifié indicé D;
  - La mise en place de châssis en bois de ton gris anthracite s'envisage au regard des teintes claires de la façade avant. Le reste des matériaux de façade sont identiques à la façade d'origine;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - La terrasse du 1<sup>er</sup> étage dans le projet modifié indicé D réduit son impact sur l'intérieur d'îlot dans la mesure où elle présente une profondeur plus réduite par rapport au plan de façade arrière que celle du projet modifié indicé C;
  - Le projet prévoit une petite zone de retrait pour l'éclairage de la chambre au sous-sol. Cette zone de retrait offre peu de qualité à cette chambre comme dans le projet précédent;

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- L'affectation de logement est conservée et peut donc être envisagée au regard des modifications apportées dans le projet modifié indicé D et dont les appartements, devenus qualitatifs au fil des modifications du projet, respectent désormais les normes minimales d'habitabilité;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - La travée de gauche s'étend sur une profondeur d'environ 15,50 m soit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle au niveau du 1er étage. Toutefois, la réduction de profondeur de cette nouvelle terrasse diminue son impact;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, le projet conserve en grande partie la typologie architecturale du bien par la conservation de la majeure partie de l'ensemble bâti (la toiture étant cependant complètement modifiée). L'intervention du projet ne déséquilibre plus l'aspect architectural du bien dans la mesure où les proportions de la rehausse sont réduites par rapport à la version précédente modification indicée C (diminution d'un niveau);
  - Considérant que l'augmentation du nombre de logement (de 2 à 3 logements au lieu de 4 dans le projet tel qu'introduit) dans un bien revêtant d'un intérêt patrimonial et dont la typologie architecturale s'apparente à une maison bi-familiale, a pour conséquence directe de modifier de manière non significative l'aspect d'origine du bien;
  - Considérant que le projet modifié prévoit également une modification des couleurs des châssis qui, bien que modifiant l'aspect d'origine de la façade, ne compromet pas la préservation du reste de la typologie architecturale du bien, hormis la toiture dont les proportions de rehausse ont été réduites par rapport au projet précédent indice C , ne porte pas atteinte à la lecture typologique de la façade;
  - Considérant que le projet modifié indicé D prévoit la préservation de tous les planchers intérieurs y compris l'escalier à contrario de la version précédente du projet;

Considérant que les modifications (indicé D) apportées au projet tendent à répondre au bon aménagement des lieux et à inscrire le projet de manière plus équilibrée par rapport à la parcelle et plus globalement par rapport à la rue ;

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-45976-2021 - Enquête n° 222/21**

**Demandeur : Madame Sylvie Desoer**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1585**

**Objet : diviser une maison unifamiliale, créer un escalier extérieur en façade latérale et modifier le revêtement de sol au niveau de l'aire de manœuvre**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45976-2021 introduite, en date du 07/06/2021, par Madame Sylvie Desoer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une maison unifamiliale, à créer un escalier extérieur en façade latérale et à modifier le revêtement de sol au niveau de l'aire de manœuvres sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1585;

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

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

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1<sup>er</sup> du CoBAT;

Considérant que la parcelle sur laquelle porte la demande se situe en vis-à-vis de la Forêt de Soignes, site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- la parcelle sur laquelle porte la demande est séparée de la zone Natura 2000 par la chaussée de Waterloo, voirie à grande circulation large de 4 bandes à cet endroit;
- cet important axe routier (chaussée de Waterloo), génère, à lui seul, des nuisances envers ce site;
- le revêtement proposé pour l'aire de manœuvres peut être réduit et adapté afin de permettre une meilleure pénétration des eaux pluviales dans le sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°16 al.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformation dans la zone de servitude de pourtour des bois (moins de 30m);

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;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 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 :**

07/06/2021 : dépôt de la demande;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;  
23/09/2021 au 07/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et émis le 21/10/2021 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/09/2021;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

### **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 présente une forte mixité typologique et fonctionnelle entre des villas résidentielles, des bureaux et des petits immeubles à appartements;
- Dans ce tronçon, à proximité du chemin des Pins (proche de l'angle) et en face de la Forêt de Soignes, ce côté de la chaussée est composé de villas unifamiliales de gabarit R+1+toiture à versants;
- La parcelle sur laquelle porte la demande a fait l'objet de différents permis d'urbanisme dont les deux derniers sont :
  - Le permis d'urbanisme n°16-44579-2019, notifié en date du 14/04/2020, pour la démolition du garage non conforme, situé derrière l'habitation ainsi que pour la construction d'une maison unifamiliale et l'agrandissement de l'accès vers la maison existante;
  - Le permis d'urbanisme n°16-45335-2020, notifié en date du 29/03/2021 pour la construction d'une véranda en façade arrière et le réaménagement léger de l'accès vers l'habitation en sable et graviers, ainsi que pour la reconstruction de l'escalier latéral menant au bel-étage;
- La maison existante est quant à elle très ancienne et comporte une typologie et un langage architectural datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle et a subi diverses modifications par le permis d'urbanisme n° 16-25196-1967;
- La maison de droite (n°1575) comporte un gabarit R+1+toiture à versants, également en recul, alignée à la maison n°1585;
- La parcelle de gauche (n°1587) comporte un bâtiment commercial et constitue l'angle que forme la chaussée avec le Chemin des Pins. Le bâti y est de gabarit R+1 et implanté en recul par rapport à la chaussée de Waterloo;

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

- Le placement d'un escalier extérieur métallique;
- La démolition de l'allège de la fenêtre au dernier étage en façade latérale;
- L'agrandissement de l'aire de manœuvre avec pose de « dalles de Meuse » avec larges joints infiltrants;

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

- Le programme prévoit la division d'une habitation unifamiliale avec un accès extérieur vers le nouveau logement dans les combles ainsi que le réaménagement de l'aire d'accès et de la zone de manœuvre afin d'en augmenter sa praticabilité;

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

- en matière de programme :
  - la pose d'un escalier extérieur d'accès vers le nouveau studio, bien que permettant de maintenir les niveaux inférieurs en l'état, constitue un élément massif et préjudiciable au niveau des façades et visible depuis l'espace public ;
  - le nouveau logement comporte deux chambres, un large espace de séjour cuisine ainsi qu'un espace de douche et une toilette;
  - cependant, aucune nouvelle baie au niveau des murs ou de la toiture n'est prévue afin de répondre à un apport en éclairage naturel qualitatif. Cet élément constitue une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et qui n'a pas été sollicitée ;
  - le plan initial des niveaux inférieurs est maintenu tel qu'en situation existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - au niveau du rez-de-chaussée, le garage existant est légèrement agrandi sous terre, vers l'habitation afin de constituer un espace de stockage des vélos et poussettes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les abords plantés sont maintenus tels qu'en situation de droit
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- bien que la demande prévoit un espace de parcage extérieur, ce dernier ne peut être autorisé et les accès en dalle de Meuses doivent être strictement limités à l'accès vers le garage et une aire de retournement;
- de ce fait, le solde doit être maintenu en sable et graviers ou tout autre proposition de revêtement totalement perméable;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
  - l'habitation existante a une superficie de 382 m<sup>2</sup> et sa division permet de garantir le maintien de deux habitations de surfaces généreuses, à savoir 273m<sup>2</sup> pour l'une et 109m<sup>2</sup> pour l'autre;
  - tant en superficie, qu'en surface nette éclairante, il est impossible de se prononcer sur la conformité du logement en toiture aux prescriptions au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - cependant, il y a lieu de revoir les aménagements intérieurs, afin de maintenir un accès vers le nouveau studio à l'intérieur du volume bâti existant ;
  - il est proposé par ailleurs, un espace de stockage des vélos et poussettes, avec la possibilité également d'en prévoir en extérieur et les dimensions des deux logements permettent des espaces de stockage privés;
- application de la prescription particulière 16 al.4 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement de moins de 20% volume bâti d'une construction existante dans la zone) :
  - les deux dernières demandes de permis d'urbanisme ont octroyé un accès vers le nouveau garage ainsi qu'une petite aire de manœuvre en sable et graviers;
  - considérant la pente et sa position le long d'une voirie à trafic dense et sans le moindre recul, les graviers risquent de s'éparpiller sur cette voirie suite à des orages et il est de ce fait, à considérer les dangers potentiels d'un tel revêtement;
  - la proposition de pose de dalles de Meuse à joints larges et infiltrant peut être envisagée, pour autant que cette zone soit réduite au strict accès et aire de retournement ainsi qu'un passage piétonnier vers le nouvel escalier aménagé et qu'il ne soit en aucun cas permis de stationner un véhicule à l'extérieur;

**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'escalier métallique, en acier/fonte, reprend la typologie et l'aspect de l'habitation tant au niveau de son matériau que du dessin du barreaudage et des marches et paliers;
  - Afin de créer l'accès vers le nouveau logement situé dans les combles, l'allège de la fenêtre centrale est supprimée et la baie conserve la typologie originelle;
  - La demande n'indique pas le type de châssis existant et nouveaux;
  - Il est à noter que cet escalier, constitue un élément massif, dommageable pour la visibilité de la façade latérale, comportant des éléments de patrimoine ;

**Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de revoir en totalité les aménagements intérieurs afin de créer un accès interne pour le studio, proposer des dispositifs afin d'apporter un éclairage naturel qualitatif au niveau du studio, restituer les aménagements extérieurs tels qu'en situation existante de droit ;**

**Avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46084-2021 - Enquête n° 227/21 - Article 177**

**Demandeur : Commune de Saint-Gilles - Madame Inès Ferreria Da Silva**

**Situation : Avenue du Silence 59**

**Objet : démolir et reconstruire un hangar de stockage des matériaux et véhicules nécessaire à l'entretien**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46084-2021 introduite en date du 08/07/2021 par la Commune de Saint-Gilles c/o Madame Inès Ferreria Da Silva;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire un hangar de stockage des matériaux et véhicules nécessaire à l'entretien sur le bien sis avenue du Silence, 59;

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

**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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - Toiture (hauteur) qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*", en ce que la hauteur de la toiture du bâtiment à construire dépasse la hauteur du bâtiment contigu 92 centimètres;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/07/2021 : dépôt de la demande;

10/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

Vu l'avis rendu par le SIAMU le 26/08/2021 (réf : C.2002.0629/2/AT/ac);

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée Division 4, Section F, n°83h9 et 88k située avenue du Silence n°59 à Uccle;
- Considérant que le projet est situé à l'intérieur du Cimetière communal de Saint-Gilles;
- Considérant que la demande de permis d'urbanisme a pour objet la démolition et la reconstruction d'un hangar de stockage des matériaux et véhicules nécessaires à l'entretien au Cimetière de Saint Gilles;
- Considérant que le bâtiment existant est vétuste et présente des problèmes de stabilité importants;

- Considérant, d'autre part, que la surface, l'agencement intérieur et la hauteur libre du bâtiment ne sont plus en adéquation avec les besoins actuels du Cimetière de Saint-Gilles;
- Considérant dès lors que la demande porte sur la démolition du bâtiment en place pour en reconstruire un nouveau qui abritera la même fonction tout en répondant aux normes actuelles;

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

- Considérant qu'en termes d'affectation, le projet ne propose aucun changement par rapport à la situation existante;
- Considérant qu'en termes d'implantation, le futur bâtiment est implanté sur les traces de l'ancienne bâtisse; qu'aucune modification du relief du sol ni aucun abattage d'arbres ne sont requis; qu'afin de gagner de la place et de créer une césure plus franche avec le bâtiment adossé qui abrite la maison du concierge, la façade du hangar est avancée de 160 cm par rapport à la maison; que ce décalage permet en outre de créer une différenciation claire entre les zones d'accès destinées aux 2 affectations; qu'un agrandissement de 70 cm vers la gauche (façade SO) est également prévu pour optimiser l'espace;
- Considérant donc qu'en termes d'emprise au sol, le projet passe d'un bâtiment d'une superficie de 98m<sup>2</sup> à un nouveau hangar de 117,80 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 19,80 m<sup>2</sup>, ce qui est négligeable à l'échelle du site;
- Considérant qu'en termes de volumes, la volumétrie du bâtiment a été pensée pour ne pas dénoter avec les pavillons déjà existants à l'entrée du cimetière en proposant une toiture à 4 versants, comme partout sur le site;
- Considérant que le volume projeté est légèrement plus haut que le bâtiment existant; que cette différence est justifiée par la fonction du bâtiment qui demande une hauteur libre minimale de 385 cm pour y entreposer les engins d'entretien; que la corniche sera cependant alignée à celle du bâtiment adjacent pour ne pas créer de rupture avec le bâti environnant;
- Considérant que pour des raisons structurelles, il n'est pas possible d'ouvrir de baie dans les murs latéraux (mur vers la pelouse et mur de doublage mitoyen); que ceux-ci doivent en effet reprendre les poussées de la charpente qui garantit un plan libre de toute structure et de ce fait, une utilisation optimale du local;
- Considérant de ce fait qu'une rehausse de toiture est donc prévue en partie centrale de manière à amener une lumière naturelle uniformément répartie, amenant ainsi le faite à une hauteur de 6 m; que cette rehausse permettra, en outre, de ventiler le bâtiment qui nécessite une aération constante pour pallier aux problèmes d'humidité éventuels;
- Considérant que le motif de dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'a pas lieu d'être en ce cas puisque le bâtiment voisin dépassé de plus de 3 mètres par la nouvelle toiture est implanté sur la même parcelle et ne doit dès lors pas être considéré comme mitoyen;
- Considérant qu'il y a donc lieu ici d'apprécier la hauteur du nouveau bâtiment à l'aune de la notion de bon aménagement des lieux et non du Titre I du RRU;
- Considérant qu'à ce titre, l'augmentation de la hauteur de la toiture par rapport à la hauteur du hangar existant est parfaitement argumentée au niveau technique;
- Considérant que l'augmentation de la partie vue depuis l'extérieur du cimetière, donc depuis l'avenue du Silence, est négligeable et n'entre pas en conflit avec l'entrée du cimetière, reprise à l'inventaire du patrimoine architectural, ne la dénature pas ni ne lui fait perdre de la valeur;
- Considérant que l'impact de ce nouveau bâtiment sur l'espace public, implanté à l'arrière du mur de clôture du cimetière, est inexistant puisque parfaitement en retrait et reprenant la typologie des toitures à 4 pans, tel que partout sur le site;
- Considérant donc que la hauteur du nouveau bâtiment est acceptable;
- Considérant qu'en termes de matériaux, le hangar de stockage proposé est un volume simple et épuré; que les matériaux proposés sont inspirés des autres bâtiments présents sur le site;
- Considérant que la toiture est prévue en zinc quartz à joints debout, que les soubassements et encadrements des baies sont prévus en pierre et que le parement de façade est prévu en enduit beige;
- Considérant que les pavillons les plus récents du cimetière (pavillons d'accueil) ont été construits dans ces matériaux, choisis ici pour créer un ensemble cohérent; que ce traitement permettra de marquer l'époque de construction sans faire de mimétisme de l'ancien tout en s'accordant au site au niveau des tonalités;
- Considérant qu'en termes de circulation sur le site, la situation reste inchangée;

- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet propose une rationalisation des zones de circulation piétonne et d'entrée dans le hangar, tout en proposant un parterre verdurisé mieux étudié que dans la situation existante;
- Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se référer à l'avis rendu par le SIAMU le 26/08/2021 (réf : C.2002.0629/2/AT/ac);
- Considérant que le projet concerne un bâtiment technique nécessaire à l'exploitation logistique du Cimetière communal de Saint-Gilles; que le programme répond aux besoins et aux exigences techniques, répondant à toutes les normes en vigueur;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Considérant que, malgré l'aspect purement technique du bâtiment, le projet prend soin de s'intégrer dans son environnement, de rester sobre dans sa volumétrie et ses matériaux;
  - Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, qu'il répond à un besoin d'agrandissement d'un équipement technique directement lié à la bonne gestion du cimetière et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage;

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-45960-2021 - Enquête n° 223/21**

**Demandeur : Madame Marie-Claire Bastin**

**Situation : Rue des Cottages 125**

**Objet : Mettre en conformité l'existence d'un logement duplex dans les combles (anciennes mansardes de 1912), et la répartition des logements, construire une lucarne dans le versant de toiture arrière au 3<sup>ème</sup> étage nécessitant la rehausse du mur mitoyen et isoler la toiture à versants**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45960-2021 introduite en date du 09/06/2021 par Madame Marie-Claire Bastin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'existence d'un logement duplex dans les combles (anciennes mansardes de 1912) et la répartition des logements, à construire une lucarne dans le versant de toiture arrière au 3<sup>ème</sup> étage nécessitant la rehausse du mur mitoyen et à isoler la toiture à versants sur le bien sis rue des Cottages, 125;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes : 2° Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne nécessite de rehausser le mur mitoyen et de dépasser le profil des deux immeubles voisins et en ce que la lucarne présente une largeur supérieure aux 2/3 de la façade, largeur autorisée;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 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 :**

09/06/2021 : dépôt de la demande;

16/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis favorable du SIAMU portant sur les 3eme et 4eme étage sollicité en date du 16/09/2021 et émis le 4/10/2021 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, avec un bâtiment en ordre fermé, implanté aux alignements;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et accueille en situation existante de **droit** (permis d'urbanisme n°8088):
  - un appartement duplex au rez,
  - un appartement de 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage
  - un appartement à 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage;
  - 3 mansardes dans les combles;
- En situation existante de **fait** et depuis 1989, le bien est réparti comme suit :
  - l'aménagement d'un duplex rez et 1<sup>er</sup> étage de 2 chambres, mais sans circulation verticale privative ;
  - le maintien d'un simplex de 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - l'ajout d'un appartement 1 chambre dans les combles en duplex;

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

- La mise en conformité de l'aménagement d'un appartement au dernier étage de l'immeuble et ce depuis 1989;
- L'amélioration de l'aménagement de l'appartement situé dans les combles par la construction d'une lucarne en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse accessible depuis la nouvelle lucarne;
- La création d'une superstructure au-dessus d'une partie de la terrasse ;
- L'isolation de la toiture;

Considérant que l'objet de la demande doit également porter sur :

- La mise en conformité de la modification de la répartition des étages et plus particulièrement l'aménagement d'un logement en duplex au rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage non relié par un escalier interne;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en PVC ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de l'immeuble par :
  - l'isolation de la toiture;
  - la création d'une lucarne au 3<sup>ème</sup> étage permettant une augmentation de la superficie de ce petit logement;

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

- en matière de programme :
  - le duplex rez et le 1<sup>er</sup> étage en duplex, sans circulation verticale indépendante ;
  - l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage dispose d'un local de rangement ;
  - l'appartement dans les combles en duplex propose la chambre sous la pointe du toit ;
  - la chambre est éclairée par une fenêtre de toiture sur le versant arrière ;
  - le sous-sol comprend deux grandes caves, une petite cave à vin et un local compteur ;
  - le rangement des vélos y est difficile, l'escalier étant étroit ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - une lucarne est ajoutée sur le versant arrière de la toiture, placée contre le mitoyen de droite, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen ;
  - cette lucarne a une largeur supérieure au 2/3 de la largeur du versant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse implantée au 3<sup>ème</sup> étage déroge au Code civil et ne peut pas s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme article 10 éclairément naturel ;
  - la surface nette éclairante de la salle à manger en façade avant du 3<sup>ème</sup> étage est insuffisante. Il y a lieu de prévoir une lucarne en façade avant plus large que la lucarne existante en respectant la largeur de la baie du 2<sup>ème</sup> étage, en respectant au mieux la typologie de l'immeuble et en la plaçant au minimum 60 cm en recul du plan de la façade;
  - la hauteur sous plafond de la chambre du 3<sup>ème</sup> étage est insuffisante;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :

- la lucarne nécessite de rehausser le mur mitoyen de droite et de dépasser le profil des deux immeubles voisins;
- cette rehausse est cependant limitée et ne porte pas préjudice à l'ensoleillement des propriétés situées à droite (n°123 rue des Cottages et n°94 rue de la Mutualité) et peut donc s'envisager;
- la lucarne présente une largeur supérieure au 2/3 de la largeur de la façade : celle-ci est cependant située en façade arrière, a peu d'impact et améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement du dernier étage;

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

- le nombre de logements (3) de la situation de droit est maintenu;
- l'appartement situé au 3<sup>ème</sup> étage entraîne deux dérogations aux normes d'habitabilité : la hauteur sous plafond de la chambre où la moitié de la superficie doit avoir au moins 2.30 m de haut sous pente; l'éclairage naturel de la salle à manger n'est pas suffisant ;
- l'appartement en duplex situé au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage en situation de fait ne comprend pas de circulation verticale privative ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- la façade présente de belles qualités architecturales ;
- la lucarne existante en façade avant respecte la typologie de la façade et de la corniche;
- les châssis en façade avant ont été remplacés en PVC, les divisions d'origine ont été respectées (permis d'urbanisme 16-8088-1912); le châssis du bow-window a été remplacé en PVC en modifiant les divisions ;
- la porte d'entrée d'origine est conservée et est en bon état ;

**Considérant que la demande doit porter également sur la mise en conformité du duplex rez et 1<sup>er</sup> étage, avec un avis SIAMU ;**

Que sur l'ensemble de l'immeuble de rapport, soit le rez et le 1<sup>er</sup> étage sont maintenus en simplex et un duplex peut être admis au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage, soit l'immeuble pourrait être divisé en deux duplex ;

**Avis DEFAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-45934-2021 - Enquête n° 219/21**

**Demandeur : Monsieur Gerald Goldstein**

**Situation : Rue Robert Scott 18**

**Objet : isoler la toiture à versants ainsi que les 3 lucarnes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45934-2021 introduite en date du 26/05/2021 par Monsieur Gerald Goldstein;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture à versants ainsi que les 3 lucarnes sur le bien sis rue Robert Scott 18;

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

Vu que la demande ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües*";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 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 :**

26/05/2021 : dépôt de la demande;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Robert Scott, dans le tronçon compris entre l'avenue Arnold Delvaux au Sud et la place Emile Danco au Nord;
- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé avec des jardins verdurisés, situés en intérieur d'îlot;
- Dans ce quartier, la rue Robert Scott est une voie présentant une importante déclivité et se situant dans la perspective de la place Emile Danco. Elle est bordée par des maisons résidentielles s'implantant en recul par rapport aux alignements;
- La maison n°18 sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit R+2+toiture à versants;
  - une zone de recul partiellement verdurisée, bordée par une haie;
- Cette maison a été construite suite au permis d'urbanisme n°16-911-1924;
- Bien qu'elle ne soit pas reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier, elle présente des caractéristiques architecturales patrimoniales certaines;
- Le permis 16-31343-1991 a été octroyé pour des transformations, notamment aux châssis;

- Suite à ce permis d'urbanisme, le bien n'a fait l'objet d'aucune nouvelle demande;
- L'immeuble voisin de droite (n°20) présente un gabarit comparable (R+2+T), mais semble plus imposante du fait de la présence d'une toiture mansardée;
- L'immeuble voisin de gauche (n°16) présente un gabarit tout-à-fait comparable (R+2+T) mais est légèrement plus basse du fait de la déclivité de la rue;
- La typologie du bâti tend vers le logement unifamilial ou bi-familial;
- Le bien est une maison unifamiliale, tant en situation de droit qu'en situation projetée;
- La maison dispose d'un jardin privatif et d'annexes à l'arrière;
- Le jardin est verdunisé et possède, en situation existante, une terrasse en dalles de béton;

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

- La rehausse de toiture et le remplacement de tuiles pour la pose d'une isolation en « sarking » de la toiture à versants avec une rehausse 15 centimètres au niveau du faite de toiture;
- La rehausse de toiture et le remplacement de tuiles pour la pose d'une isolation en « sarking » des trois lucarnes avec une rehausse 12 centimètres au niveau des faîtes de ces trois lucarnes;
- Le remplacement de l'ensemble des fenêtres de toit pour des plus performantes sur le plan énergétique;

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

- L'isolation du bâti ancien est à encourager, tant pour des raisons de pérennité du patrimoine que pour des raisons d'économie d'énergie;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve le programme d'habitation unifamiliale;
  - L'augmentation de l'isolation en toiture permet d'offrir de meilleures performances énergétiques;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'augmentation de hauteur de 15cm des versants de toiture est anecdotique vu de la rue;
  - Bien que dérogatoire au Règlement Régional d'Urbanisme, le projet tel que présenté ne crée pas de nuisance tant en termes de perte d'ensoleillement qu'en termes de prise de vue au niveau du voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, de mobilité, d'accessibilité et de stationnement ou encore de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet n'engendre aucune modification;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Cette demande dérogation est tout-à-fait acceptable au vu du peu d'impact que ces travaux présentent pour le voisinage et le bénéfice apporté par cette isolation supplémentaire

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 14**

**Dossier PL/383/ter-2021 - Enquête n° 199/2021 - Article 177**

**Demandeur : Monsieur Olivier van der Rest**

**Situation : Avenue des Chênes, 18 - Drève des Gendarmes, 47**

**Objet : modification des permis de lotir 383 & 383 bis à savoir notamment la réunion des lots en 2, la démolition de la villa existante à l'exception de la conciergerie et la modification des zones de construction et de recul côté drève des Gendarmes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL/383/ter-2021 introduite, en date du 23/12/2020, par Monsieur Olivier van der Rest;

Vu que la demande telle qu'introduite vise la modification des permis de lotir 383 et 383bis, notamment par la réunion de 2 lots, la démolition de la villa existante à l'exception de la conciergerie et la modification des zones de construction et de recul du côté de la drève des Gendarmes sur le bien sis avenue des Chênes, 18 et drève des Gendarmes, 47;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°393bis du permis de lotir, créer 2 lots pour la construction de 2 maisons unifamiliales (Lotir parcelle Lot 2 (lot de fond) - Lot 1 déjà bâti) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 30/06/1991 et en date du 01/06/2004 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

**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 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de + de 3.000 m<sup>2</sup>;
- application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR;
- application de la prescription particulière 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en ZHPR;
- application de la prescription particulière aux zones d'espaces verts et zones agricoles 16 al.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 à 30 m;

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°20);  
A. Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/09/2021 au 08/10/2021 inclus et enquête pendant laquelle 3 réclamations ont été émises;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la démolition de la maison, en plus de provoquer des nuisances dans le voisinage et en particulier à l'école Decroly dont elle a des murs mitoyens, serait de nature à appauvrir le patrimoine immobilier de la Région;*

- le projet est totalement disproportionné et non adapté par rapport à sa localisation, par rapport à son environnement et par rapport à la nature de la drève des gendarmes;
- nombreuses nuisances ( mobilité, bruit, visuel..) à la communauté des riverains et usagers de la drève( piétons, cyclistes, automobilistes) ainsi qu' aux usagers de la forêt de Soignes pendant toute la période des travaux;
- le projet proposé dénote complètement avec la nature de l' environnement existant;
- la Drève des Gendarmes est incompatible avec un trafic de poids lourds, de grues démesurées d'engins de chantier;
- la villa est ancienne et de caractère, transformable au goût du jour et ne nécessite pas d'être remplacée par d'énormes cubes de béton;
- Rénover le bâti existant demeure la meilleure option;
- La disposition des bâtiments telle que demandée produira un effet barrière évident qui n'est pas souhaitable dans une zone aussi proche de l'écosystème forestier;
- La Forêt de Soignes est classée. L'avis de la CRMS doit être sollicité avant toute décision tant par cette situation exceptionnelle en lisière que pour les bâtiments que l'on souhaite détruire (villa);
- l'évaluation appropriée n'est pas correcte ni suffisante.

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

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

Suppléments de délais : /

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/04/2021 : réception des compléments;

09/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/06/2021 : réception des compléments;

09/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o DPC;
- o Bruxelles-Environnement;
- o Service technique de la Voirie;

09/09/2021 au 08/10/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 07/09/2021 et émis le 11/10/2021 :

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

*Proposition de texte pour remplacer les prescriptions entre le point A.6 et la fin de la page 6, de façon à corriger les inexactitudes, erreurs et omissions du texte d'origine:*

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

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

- g) 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);*
- h) 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;*
- i) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

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

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

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

- e) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- 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 démolissage (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.
- Le lotissement est situé en totalité dans la zone 3 de protection des captages de Vivaqua en Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdu interdit) après accord écrit de Vivaqua sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, [installinfo@vivaqua.be](mailto:installinfo@vivaqua.be).
- Le lotissement est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement ([natura2000@environnement.irisnet.be](mailto:natura2000@environnement.irisnet.be)).

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

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

- ~~i) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- ~~j) Le maillage bleu (cours d'eau);~~
- ~~k) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~
- l) 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.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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

## **7. Gestion des eaux usées**

- Si ce n'est pas encore le cas alors qu'il existe un égout dans la drève des Gendarmes, le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage. Ce raccordement sera réalisé par Vivaqua aux frais du demandeur du permis.



- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'Ibra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Dans le cas de la rénovation d'un bâtiment non raccordé à l'égout public, le réseau d'égouttage privé sera corrigé pour en séparer les eaux usées des eaux pluviales, les eaux usées étant envoyées à l'égout via un nouveau raccordement à solliciter auprès de Vivaqua.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

#### **8. Piscine**

- Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine l'eau peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 40 mm maximum.
- Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
- Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.

#### **9. Services publics**

- Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur.
- Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.
- Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

#### **10. Câblages / luminaires / caténares fixés sur les façades**

- Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
- Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

#### **11. Adaptation et réfection du trottoir public**

- Dès que le chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs, afin de le rendre identique à celui longeant l'école Decroly.
- Ceci entend : l'enlèvement du revêtement existant en dolomie, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures en pierre, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage en klinkers gris de format 22x11x8.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

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

## **12. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contrairement avec le géomètre du service communal de la Voirie (tant l'avenue des Chênes que la drève des Gendarmes sont communales).
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contrairement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.
- Contact : Service Technique de la Voirie – rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

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

Néant

### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :**

Néant;

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

- o l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 09/08/2021 et sera rendu en cours de la Commission de Concertation;
- o l'avis de la DPC sollicité en date du 09/08/2021 et sera rendu au cours de la Commission de Concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Considérant que le permis de lotir à modifier se situe drève des Gendarmes, 47 et avenue des Chênes, 18 à Uccle;
- o Considérant que les parcelles concernées par la demande font partie du permis de lotir n° 383 et de sa modification 383bis, délivrés respectivement le 30/04/1991 et le 01/06/2004;
- o Considérant que le permis de lotir comporte 2 lots à bâtir (lot 1 à front de la drève des Gendarmes, face à la forêt, et lot 2, terrain de fond accessible par un chemin prenant son accès dans l'avenue des Chênes) ainsi qu'une parcelle sur laquelle se situent la maison existante et sa conciergerie, cette dernière parcelle n'étant pas régie par les prescriptions;
- o Considérant que la villa et sa conciergerie sont reliées entre elles par une annexe suite à une transformation récente de la maison (PU du 27/12/1995);
- o Considérant que le permis de lotir actuel compte donc 2 lots :
  - o le lot 1 (PDL 383) :
    - situé à front de la drève des Gendarmes, et dans la zone de 60 mètres à compter de la limite de la zone Natura 2000 que constitue la Forêt de Soignes;
    - cadastré Section H n°23r10;
    - d'une superficie de 17a33ca;
    - permettant la construction de 2 logements dans une zone de bâtisse de 23m x 14m, soit 322 m<sup>2</sup> au sol;
    - situé dans la zone de 60 mètres à compter de la limite de la zone Natura 2000 que constitue la Forêt de Soignes;
  - o le lot 2 (PDL 383bis) :
    - constituant un lot de fond avec accès (largeur 5 mètres) par l'avenue des Chênes;
    - cadastré Section H n°23a11;
    - d'une superficie de 31a71ca;
    - permettant la construction de 2 logements dans une zone de bâtisse de 269 m<sup>2</sup> au sol;
    - situé à plus de 60 m à compter de la limite de la Forêt de Soignes,
    - actuellement construit d'une piscine et d'un pool-house, la zone de bâtisse se situant 7 m plus bas que la villa existante et le lot 1;

- Considérant que la propriété initiale comportait également la parcelle de 15a15ca (laissée alors hors lotissement) H23s et la maison H23s6, situées également dans la zone de 60 mètres à compter de la limite de la zone Natura 2000 que constitue la Forêt de Soignes;
- Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;
- Considérant que le terrain visé par le permis de lotir est à la lisière de la Forêt de Soignes, classée comme site depuis 1959 et répertoriée comme site Natura 2000 ainsi qu'en zone de protection spéciale;
- Considérant que les parcelles du côté de la drève des Gendarmes sont également situées dans la zone de servitude au pourtour des bois (60 m) du plan régional d'affectation du sol;
- Considérant que la maison présente sur le site date d'avant 1932 et est donc reprise d'office à l'inventaire architectural du patrimoine;
- Considérant que cette maison date du début du 20<sup>ème</sup> siècle; qu'elle a été dessinée par l'architecte Georges Hobé, architecte majeur de cette époque; qu'elle a subi diverses transformations au fil des années;

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

- modifier le permis de lotir n°383 et 383bis en 383 ter, par la modification du lot 1 (démolition de la villa hors lotissement + conservation de la conciergerie + réunion de la parcelle bâtie et du lot 1 en un seul lot) et la conservation du lot 2 tel qu'autorisé;

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

- Considérant que la demande porte précisément sur :
  - la création d'un nouveau lot 1, en joignant le lot 1 actuel et la parcelle hors lotissement, moyennant la démolition de la villa existante mais en y maintenant la conciergerie;
  - la conservation du lot 2, cadastré H 23a11;
- Considérant donc que la parcelle cadastrée H23s10 et la maison cadastrée H23s6 sont situées hors du périmètre des PDL 383 et 383bis; qu'elles comprennent actuellement 1 villa et 1 conciergerie, construites dans les années 1905-1910 et qu'en 1995, ces constructions ont subi de grandes transformations intérieures, des modifications de la façade côté jardin arrière, et l'ajout d'une annexe reliant les 2 bâtiments;

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

**en matière de parcelles :**

- nouveau lot 1 :
  - Les parcelles cadastrées H 23s6 et H 23s10 :
    - sont situées hors du périmètre des PDL 383 et 383bis
    - comprennent actuellement 1 villa et 1 conciergerie, construites dans les années 1905-1910, et en 1995, ces constructions ont subi de grandes transformations intérieures, des modifications de la façade côté jardin arrière, et l'ajout d'une annexe reliant les 2 bâtiments
    - 2 logements et 1 conciergerie sont autorisés pour ce terrain;
  - La parcelle cadastrée H 23r10 :
    - constitue le lot 1 couvert par le PDL 383;
    - est actuellement non bâtie;
    - 2 logements sont autorisés pour ce lot;
    - la zone de bâtisse prévue au PDL 383 couvre une surface au sol de 322 m<sup>2</sup> (23 m x 14 m) et est implantée perpendiculairement à la Drève des Gendarmes;
- Lot 2 maintenu :
  - La parcelle cadastrée H 23a11 :
    - constitue le lot 2, couvert par le PDL 383bis;
    - présente les caractéristiques pré-décrites
    - la parcelle comprend actuellement une piscine et un pool-house;
    - le PDL 383bis y autorise 2 logements pour ce lot;
    - la zone de bâtisse couvre une surface au sol de 268 m<sup>2</sup> et qu'elle se situe 7 m plus bas que la villa et le lot 1;

**en matière d'implantation et de gabarit :**

- Considérant que la villa présente sur le site est formée de divers volumes et agrandissements construits à différentes époques au cours du 20<sup>ème</sup> siècle; que l'ensemble du bâtiment présente un traitement architectural homogène et cohérent avec le style cottage ou pittoresque du projet d'origine

dessiné par l'architecte Georges Hobé, architecte de renom du début du 20<sup>ème</sup> siècle, considéré aujourd'hui comme l'un des plus importants promoteurs des maisons de style cottage en Belgique;

- Considérant que, malgré les diverses transformations, l'uniformité de la composition globale de la maison et de la conciergerie est assurée par plusieurs éléments :
  - briques peintes dans un ton jaune pâle;
  - soubassement en pierre naturelle;
  - toitures en pente, en tuiles rouges, à coyaux pour la villa;
  - lucarnes rampantes couvertes de tuiles rouges;
  - menuiseries en bois peint en blanc;
- Considérant que la villa se situe en recul par rapport à la Drève des Gendarmes; qu'elle est implantée en « L » au Nord-Est de la propriété et en mitoyenneté par rapport à la limite Nord de la parcelle; qu'il s'agit du volume le plus élevé et dont l'emprise est la plus importante;
- Considérant que la conciergerie est une petite construction de plan rectangulaire, de gabarit R+1 niveau sous comble avec toiture à 3 pans, située à l'angle nord-est de la parcelle, en mitoyenneté avec le bâtiment voisin; qu'initialement bâtie comme une construction isolée, elle est actuellement connectée à la villa;
- Considérant qu'un volume de plan carré, de gabarit R+1 avec toiture à 3 pans relie la villa et la conciergerie;
- Considérant que l'étude historique fournie par le demandeur révèle que toutes les pièces de la maison sont en bon état de conservation; qu'elles ont été rénovées au fil des années et sont donc tout à fait habitables;
- Considérant qu'il n'existe aucune présomption d'un quelconque problème de stabilité permettant de justifier la démolition de la maison;
- Considérant qu'en termes d'économie circulaire, aucune étude de recyclage des matériaux n'a été présentée, permettant de mettre l'accent sur une déconstruction plutôt qu'une démolition;

**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 :
  - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
    - Considérant que l'étude historique fournie par le demandeur révèle que toutes les pièces de la maison sont en bon état de conservation; qu'elles ont été rénovées au fil des années et sont donc tout à fait habitables;
    - Considérant qu'il n'existe aucune présomption d'un quelconque problème de stabilité permettant de justifier la démolition de la maison;
    - Considérant qu'en termes d'économie circulaire, aucune étude de recyclage des matériaux n'a été présentée, permettant de mettre l'accent sur une déconstruction plutôt qu'une démolition;
  - application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
    - Considérant que la modification du permis de lotir cerne 2 lots de celui-ci et augmente la surface de terrain régie par les prescriptions :
      - le lot 1 (PDL 383) cadastré Section H n°23r10, d'une superficie de 17a33ca, soit 1733 m<sup>2</sup> au sol;
      - le lot 2 (PDL 383bis) cadastré Section H n°23a11, d'une superficie de 31a71ca, soit 3171 m<sup>2</sup>;
    - Considérant que la réunion des deux parcelles en un lot 1 unique et de plus grande contenance en vis-à-vis de la forêt aurait pour effet de permettre la construction d'un immeuble de grand développement de façade face à celle-ci, alors que ce nouveau lot 1 est situé dans la zone de servitude de 60 m que prévoit le plan régional d'affectation du sol autour de la forêt ;
  - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>) :
    - Considérant que la demande prévoit la modification du permis de lotir en vue d'agrandir la superficie du lot 1 qui présentera alors une superficie 3248 m<sup>2</sup>, tout en conservant la superficie du lot 2 (3171m<sup>2</sup>);
  - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- Considérant que les modifications apportées au permis de lotir entraîneraient la construction d'une villa unifamiliale à toiture plate et de très grandes dimensions sur le lot 1, implantée parallèlement à la Drève des Gendarmes;
- Considérant que ce type d'implantation et de typologie d'habitat ne permet pas une intégration harmonieuse dans l'environnement tout particulier de cette parcelle, située en lisière de la Forêt de Soignes et donc d'une zone Natura 2000;
- Considérant également que la demande aurait pour effet de laisser apparente une importante surface du mur mitoyen de l'école située au Nord des parcelles sur lesquelles porte la demande;
- Considérant également que la demande ne garantit pas un rapport esthétique et architectural harmonieux entre la villa à bâtir et la conciergerie à maintenir;
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
  - Considérant par ailleurs que la demande de modification du permis de lotir 383 prévoit, suite à la démolition de la villa, une zone constructible de très grandes dimensions, implantée de manière longitudinale par rapport à la Drève des Gendarmes, provoquant inévitablement un effet « barrière » non souhaitable au regard de la Forêt de Soignes et de la zone Natura 2000, juste en face;
  - Considérant en effet que la zone de bâtisse prévue dans le permis de lotir 383 initial, implantée perpendiculairement à la Drève des Gendarmes, est bien plus judicieuse en termes d'impact sur l'environnement immédiat ainsi qu'en termes d'emprise au sol;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
    - Considérant qu'en termes de protection du patrimoine, la démolition de cette maison de style cottage n'est pas souhaitable puisqu'elle reste un témoin de l'œuvre de l'architecte Georges Hobé, est particulièrement bien intégrée dans son environnement et conserve une bonne partie des caractéristiques d'origine du bâtiment du début du siècle passé ainsi que la typologie d'implantation classique de la villa dans son parc;
    - Considérant qu'il est inacceptable de démolir la villa existante, tant au niveau patrimonial qu'historique et environnemental, et qu'il est plus approprié d'étudier une rénovation de la bâtisse, étant donné son bon état général;

Considérant que le permis de lotir précédent semble plus cohérent en termes d'implantation et de typologie d'habitat et que les modifications demandées n'améliorent pas le permis de lotir existant; qu'il y a donc lieu de conserver les zones de bâtisses prévues par le permis de lotir initial;

Considérant que la demande telle qu'introduite ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux;

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 27/10/2021**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-45962-2021 - Enquête n° 224/21**

**Demandeur : Monsieur et Madame Nicolas Coffé et Amanda Cousin**

**Situation : Avenue du Prince de Ligne 32**

**Objet : transformer un immeuble composé de trois logements en un immeuble de deux logements, construire une lucarne en façade arrière et remplacer les châssis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45962-2021 introduite en date du 09/06/2021 par Monsieur et Madame Nicolas Coffé et Amanda Cousin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un immeuble composé de trois logements en un immeuble de deux logements, à construire une lucarne ne façade arrière et à remplacer les châssis sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, 32;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformation totale ou partielle de logement;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*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 le pare-vue implanté au 3<sup>ème</sup> étage dépasse de 3.5m le profil du voisin le plus profond;
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "*Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut*" en ce que le pare-vue dépasse largement en hauteur le profil des deux maison mitoyennes,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 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 :**

09/06/2021 : dépôt de la demande;

17/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 17/09/2021 ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est localisé aux abords de la chaussée de Waterloo et de la halte ferroviaire du "Vivier d'Oie" (ligne 26 du chemin de fer);
- Il est caractérisé par un bâti peu homogène et des affectations mixtes de commerces, de services et de logements, et bien desservi par les transports en commun, tant du côté de la chaussée de Waterloo ou de la Place de Saint-Job, que depuis les 2 haltes ferroviaires de Saint-Job et du Vivier d'Oie;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande accueille 3 logements à 1 chambre, en situation existante de droit;
- Il présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- Il possède des annexes délabrées en façade arrière donnant sur un jardin orienté Sud;
- Les archives de la commune ne disposent pas de plans de la façade. Les châssis en façade avant ont cependant été remplacés sans autorisation par des châssis en PVC blanc sans respecter le cintrage des baies de fenêtres;
- L'immeuble date du début du siècle passé mais ne présente pas de qualité patrimoniale intrinsèque;

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

- La transformation de cet immeuble en un immeuble de 2 logements;
- La suppression des annexes arrière;
- La construction d'une petite extension en façade arrière;
- La fermeture des balcons rentrant en façade arrière;
- L'isolation de la façade arrière;
- La construction d'une lucarne en façade arrière;
- Le remplacement des châssis;

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

- en matière de programme :
  - Le projet améliore la situation en transformant un immeuble composé de petits logements en un immeuble de deux logements confortables composés chacun de deux chambres et d'un bureau;
  - L'appartement du bas (duplex rez-de-chaussée/1<sup>er</sup> étage) pourra jouir du jardin bien orienté et l'appartement du haut (duplex inversé 2<sup>ème</sup>/3<sup>ème</sup> étages) se voit doté d'une terrasse au dernier étage accessible via la nouvelle lucarne proposée dans le versant arrière de la toiture;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La suppression des annexes mal intégrées et délabrées au profit de l'aménagement d'un séjour ouvert sur le jardin est appréciable : l'extension de 45 centimètres du mur mitoyen de droite ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'implantation de la nouvelle façade arrière dépasse de 2,74 m le voisin de droite le moins profond et ne dépasse pas le voisin de gauche le plus profond;
  - La lucarne proposée en façade arrière se conforme au RRU et peut donc s'envisager. Elle améliore les qualités de l'appartement du dessus en offrant une vue directe sur l'extérieur depuis les pièces de vie proposée au dernier niveau;
  - La fermeture des petits balcons « rentrants » au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage permet l'aménagement d'une chambre confortable pour les appartements et se conforme au RRU en matière d'implantation;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet supprime les annexes et offre plus de surface de jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet prévoit des locaux communs et des caves au sous-sol conformément aux prescrits du RRU;
  - Le projet réduit la densité en termes de nombre de logements et par conséquent améliore la situation;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet déroge au titre II du RRU chapitre 2, article 10 en matière de superficie nette éclairante :
    - Les chambres 01 au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage (la pièce totale présente une superficie de 20,90 m<sup>2</sup> et ne dispose que de 2,45 m<sup>2</sup> de vitrage);
    - Cette dérogation existe déjà en situation existante et peut donc s'envisager car la modification des baies de fenêtre en façade avant n'est pas souhaitable;
    - Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de teinte noire et aux montants rectilignes et orthogonaux ne peut s'envisager dans une maison du début du siècle dernier présentant des baies cintrées;
    - Il y a lieu de davantage respecter la typologie de la maison et de prévoir des châssis en bois cintré;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le pare-vue situé le long de la mitoyenneté de gauche ne peut s'envisager;
- En effet, celui-ci mesure 3 m de long et dépasse le profil des deux maisons mitoyennes et ce au dernier étage de l'immeuble induisant une perte d'ensoleillement et une impression d'enfermement pour la propriété mitoyenne de gauche;
- Il y a lieu de supprimer le pare-vue et d'implanter la terrasse conformément au code civil avec des reculs de 1.90 m par rapport aux limites mitoyennes;

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

- Le projet conserve l'affectation d'immeuble à appartements mais diminue le nombre de logements, ce qui est appréciable;
- Le projet offre des logements de meilleure qualité que les logements actuels et peut donc s'envisager;

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

- prévoir des châssis de teinte claire en façade avant;
- supprimer le pare-vue et réduire de moitié la profondeur la terrasse du dernier étage et se conformer au code civil sans rehausse du mitoyen;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que un détail en façade avant et la suppression d'un pare-vue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer les dérogations au RRU ;

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'indicer 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;

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 refus des dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 27/10/2021**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-45477-2020 - Enquête n° 201/21 - Article 126/1**

**Demandeur : S.P.R.L. ROYALE BOTANIQUE ESTATE SPRL c/o Monsieur Laurent Filippi**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 622**

**Objet : Transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et logement existant à front de voirie, mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et changer l'affectation de l'atelier arrière en 1 logement sur deux niveaux**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45477-2020 introduite, en date du 28/08/2020, modifiée (documents indicés B et datés du 11/06/2021) le 23/06/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.P.R.L. ROYALE BOTANIQUE ESTATE SPRL c/o Monsieur Laurent Filippi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement un immeuble mixte de commerce et de logement existant à front de voirie, à mettre en conformité les 4 logements existants en situation de fait et à changer l'affectation de l'atelier arrière en 1 logement sur deux niveaux sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 622;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3§1 - implantation d'une construction mitoyenne qui prescrit "*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que l'isolation en façade avant dépasse l'alignement d'environ 15cm;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que l'annexe rehaussée au 1<sup>er</sup> étage arrière dépasse la hauteur de l'annexe du n°620;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la nouvelle toiture dépasse de plus de 3m la toiture mitoyenne de droite la plus basse;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II et du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité ;  
Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2021 au 01/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;  
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation :*
  - *précisions quant à l'affectation du bâtiment arrière;*
  - *doute quant à l'affectation en logements en situation existante pour le bâtiment arrière;*
  - *gabarit trop important;*
  - *dépassements dus aux lucarnes et impact lourd qui nuit aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;*
  - *plans peu pertinents et incomplets;*
  - *absence de représentation de façade arrière du bâtiment avant;*
  - *absence d'une coupe de principe reprenant la rue François Verhulst;*
  - *nuisances aux qualités de l'intérieur d'ilot;*
  - *demande incompatible avec objectifs fondamentaux du PRAS;*
  - *problèmes liés à l'affichage pour l'enquête publique;*
  - *baies du bâtiment arrière en mitoyenneté sont illégales et induisent des nuisances sonores;*
  - *inquiétudes quant à la sécurité en intérieur d'ilot;*
  - *inquiétudes quant à la rehausse et cheminées des bâtiments voisins;*
  - *inquiétudes par rapport à la stabilité actuelle du bâtiment arrière;*
  - *doutes quant à la faisabilité d'une simple rénovation;*
  - *incohérence au niveau de la typologie;*
  - *qualités d'habitabilité faible du logement au rez-de-chaussée;*
  - *mieux vaut maintenir le commerce;*
  - *demande de diminuer la densité;*
  - *refus d'une rehausse en mitoyenneté entre le 620 et le 622 pour éviter perte d'ensoleillement;*
- *Observations :*
  - *Augmentation des qualités du quartier, à l'instar de la rénovation du n°620;*
  - *Suppression d'un immeuble squatté et délabré;*

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en séance du 17/03/2021;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été à nouveau d'application sur base de la demande modifiée 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;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3§1 - implantation d'une construction mitoyenne qui prescrit "*Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse*", en ce que l'isolation en façade avant dépasse l'alignement d'environ 15cm;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que l'annexe rehaussée au 1<sup>er</sup> étage arrière dépasse la hauteur de l'annexe du n°620;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5*", en ce que la nouvelle toiture dépasse de plus de 3m la toiture mitoyenne de droite la plus basse;

Considérant que la demande déroge également à l'article 11 du Titre II et à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 13/09/2021 au 27/09/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *il existe actuellement des colonnes au niveau du bâtiment arrière et qui n'apparaissent pas en plans, alors que la demande ne prévoit aucun remplacement de la dalle existante, à savoir que son remplacement induit des travaux supplémentaires et fortement impactants pour le voisinage;*
- *l'ensemble des travaux sont à préciser au niveau de la demande;*
- *la demande semble incomplète : manque de coupes dans le bâtiment arrière. A fournir;*
- *demande de créer une cour intérieure à l'arrière du bâtiment arrière sur au moins 4m, afin de dédensifier l'intérieur d'îlot et offrir aération pour les bâtiments côté Verhulst;*

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

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

Suppléments de délais : à calculer en fin de procédure;

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

28/08/2020 : dépôt de la demande;

19/10/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/02/2021 au 01/03/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/03/2021 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable 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;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme et est libellé comme suit :

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

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

- *Le bien se situe dans un front bâti en ordre fermé et à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Xavier De Bue, située au Sud;*
- *La chaussée présente une pente descendante du Nord vers le Sud;*
- *Le bâti originel de la chaussée est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles sur parcellaire traditionnel et construits pour majorité entre les 2 guerres;*
- *De part et d'autre du tronçon de la chaussée constituant la partie nord du centre de la Commune se trouvent des îlots de grande profondeur, à l'instar de celui sur lequel porte la demande;*
- *On observe, pour l'îlot dans lequel se situe la demande, une profondeur de plus de 100 mètres entre l'alignement des façades de la rue François Verhulst et celui de la chaussée d'Alseberg, alors que les îlots de l'autre côté de la chaussée développent une profondeur de l'ordre de 130 mètres entre l'alignement des façades de la rue Beeckman et celui de la chaussée d'Alseberg;*
- *Ces intérieurs d'îlots témoignent de la mixité des fonctions qui prévaut dans le quartier du Centre de la Commune et est représentative de ce type d'axe historique, accueillant des commerces et équipements à la fois de proximité et d'échelle réduite dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun;*
- *C'est ainsi que la ligne de limite entre les fonds de jardins des biens accessibles par la rue François Verhulst et ceux accessibles par la chaussée est bâtie quasi de façon continue, de petits immeubles à bonne distance des volumes principaux;*
- *Les photos aériennes démontrent, dans le cadre du bâti mixte de l'intérieur d'îlot, la présence à la fois de massifs d'arbres à haute tige, déterminants du paysage des lieux, et de jardins d'agrément privatifs aménagés à proximité de l'arrière des maisons;*
- *Il en découle une cohérence et un équilibre qualitatifs, entre le bâti et le non bâti, malgré le fait que certaines parcelles présentent, de façon exceptionnelle, un bâti plus substantiel;*
- *Dans les années 1960, le visage de la chaussée a évolué avec la construction d'immeubles de rapport plus élevés (R + 3 et parfois R + 4), et les façades ont été progressivement transformées par le développement des rez-de-chaussée commerciaux;*
- *La parcelle concernée par la demande (n°622) comporte :*
  - *le long de l'alignement de la chaussée, un bâtiment avant :*
  - *composé d'un commerce au rez-de-chaussée avec un logement attenant, de gabarit R + 2 + Toiture à versants,*

- prolongé d'annexes, jusqu'à une profondeur d'environ 25m, octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-26640-1971
- dont la façade a subi plusieurs modifications octroyées par différents permis
- en fond de parcelle, une seconde construction :
  - qui apparaît en situation existante de droit (permis d'urbanisme 16-26440-1971;
  - affectée en atelier, de gabarit R + 1 et de 20 mètres de profondeur;
- Le solde de la parcelle entre les deux bâtiments comporte une partie en pleine terre et une partie dallée;
- Les constructions de cette parcelle sont très vétustes, au regard des photographies disponibles;
- En ce qui concerne la situation de fait du bâtiment avant :
  - Il a été divisé en 4 logements, en plus du commerce :
    - au rez-de-chaussée, à l'arrière du commerce, se trouve le premier logement, mono-orienté;
    - aux étages +1, +2 ont été respectivement aménagés le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> appartement, au plan traversant;
    - au niveau des combles, le 4<sup>ème</sup> logement ne comporte aucune vue droite;
  - Un courrier libellé de l'Administration Communale atteste l'existence de ces 4 logements antérieurement à 1993. Ce courrier précise cependant que ces 4 logements doivent répondre aux normes du RGBA de 1975, afin de pouvoir être urbanistiquement mis en conformité, ce qui ne semble pas être le cas, considérant les dérogations au niveau de l'habitabilité;
- En ce qui concerne le bâtiment arrière :
  - La situation de droit l'affecte à un atelier;
  - La situation de fait atteste par contre d'une situation infractionnelle de changement d'affectation en deux logements, ne répondant pour aucun des deux logements aux règles établies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - En effet suivant les photographies jointes au dossier par les réclamants, il apparaît que la dalle du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, est uniquement soutenue par plusieurs étaçons;
  - Le rez-de-chaussée a été étendu en façade latérale (la cour a été couverte) de sorte que le rez-de-chaussée n'a de fenêtres qu'en façade avant;
  - À l'étage, des baies ont été percées dans le mur mitoyen vers le n°624;
- Le bien mitoyen de gauche, n°620 présente les mêmes particularités au niveau de la parcelle avec :
  - à l'avant, la construction récente d'un immeuble :
    - de 4 appartements et un commerce (permis d'urbanisme n° 16-42950-2016),
    - dont le volume principal est plus haut plus profond, tout en étant prolongé d'une annexe sur un niveau en façade arrière;
  - en fond de parcelle, une nouvelle construction (permis d'urbanisme n° 16-42680-2016) :
    - accolée au mitoyen n°622 de deux niveaux,
    - à destination thérapeutique avec un bassin et 2 cabinets de consultation accessible par une servitude de passage piétonne.
    - moins profond que l'arrière-bâtiment du n°622 car il bénéficie d'un petit jardin planté de 4 mètres de profondeur.
    - dont le mur mitoyen du côté du n°618 ne fait qu'un niveau, l'étage étant en partie sous toiture;
- Le bâtiment mitoyen de droite, n°624, plus bas et plus profond, ne comporte que du logement;
- Le site est bien desservi en transports en commun. La ligne de tram 51 de la STIB reliant le centre-ville à la limite sud de la commune parcourt la chaussée d'Alseberg;

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

- La transformation lourde du bâtiment avant, avec modifications en façade avant, modifications de baies, suppression de l'oriel et modification de la devanture, et isolation par l'extérieur en enduit de parement sur isolant de ton blanc cassé;
- La rehausse de la toiture et la construction de deux doubles lucarnes sur les pans avant et arrière et nouveau recouvrement de toiture en ardoises artificielles de ton gris clair;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite;
- L'isolation du bâtiment arrière également avec enduit de parement de ton blanc cassé;
- La modification des baies et remplacement des menuiseries du bâtiment arrière par également de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite;

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

- D'une part, le programme de la demande prévoit d'une part la mise en conformité d'une répartition du bâtiment avant en 4 logements en plus du commerce, ainsi que l'amélioration spatiale de ces derniers, via entre-autre la rehausse en toiture pour y créer un duplex;
- D'autre part la demande porte également sur le changement d'affectation de l'atelier du bâtiment arrière en deux logements;

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

- La division en 4 logements du bâtiment avant, bien qu'antérieure à 1993 doit cependant répondre aux dispositions du RGA de 1975 et considérant les actes et travaux de la présente demande, les logements doivent répondre aux normes actuelles, le Règlement Régional;
- La transformation lourde s'apparente plus à de la démolition et reconstruction de toute la façade avant;

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

- en matière de programme :
  - les six logements existent en situation de fait;
  - le nombre de logements au niveau du bâtiment avant est maintenu à 4 et les plans se présentent comme suit :
    - au sous-sol : 4 caves, les locaux techniques et poubelles, un espace de stockage des vélos et poussettes;
    - au rez-de-chaussée :
      - l'entrée du commerce avec local de réserve et WC;
      - l'entrée commune vers les logements du bâtiment avant et arrière;
      - l'appartement 1, avec accès direct sur le séjour et une chambre. Ce logement comporte une terrasse et l'accès à une partie du jardin;
    - au 1<sup>er</sup> étage : l'appartement 2 avec deux chambres situées en façade arrière et un séjour situé en façade avant. Ce logement comporte un balcon en façade avant et une terrasse sur la toiture de l'annexe en façade arrière;
    - au 2<sup>ème</sup> étage : l'appartement 3 avec une chambre située en façade arrière et le séjour situé en façade avant. Ce logement comporte également un balcon en façade avant et une terrasse sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage;
    - au 3<sup>ème</sup> étage et en toiture: l'appartement 4 (en duplex avec les combles) comporte au 3<sup>ème</sup> étage les espaces de vie et dans les combles, 3 chambres. Ce logement comporte une terrasse en façade arrière, dans le volume rentrant de la toiture;
  - le bâtiment arrière propose de réaménager les deux logements comme suit :
    - rez-de-chaussée :
      - Deux entrées, l'une vers le logement du rez-de-chaussée et l'autre vers un hall et escalier pour le logement du 1<sup>er</sup> étage;
      - Le logement au rez-de-chaussée comporte 3 chambres donnant sur un cour d'1,71m de large et le séjour donne vers le jardin en intérieur d'îlot;
    - 1<sup>er</sup> étage : ce logement comporte le même programme avec une terrasse créée vers l'intérieur d'îlot;
- en matière de dérogations au Titre II du RRU, articles 10 (éclairage naturel) et 11 (vues) :
  - la chambre située au rez-de-chaussée arrière, ne comporte qu'une seule vue sur le passage vers le bâtiment arrière, d'une largeur d'1,20m;
  - considérant que ce passage est couvert, cette chambre ne comporte de ce fait aucun éclairage;
  - d'autant plus que cette chambre ne peut garantir un aspect sécuritaire, considérant le passage de personnes vers le bâtiment arrière et ne pourra jamais être ouverte afin d'aérer la pièce;
  - la dérogation à l'article 11, s'applique également au niveau des chambres du rez-de-chaussée du bâtiment arrière;
  - en effet un recul d'à peine 1,70m ne peut être acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse en toiture du bâtiment avant, reste comprise dans le gabarit de construction du bien mitoyen de gauche, n° 620 et dépasse de plus de 3m le bien mitoyen de gauche, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - bien que les lucarnes répondent aux prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, leur présence sur deux niveaux, crée une double lucarne, dont l'impact visuel est important et augmente d'autant plus l'impact généré par la dérogation à la hauteur;

- il y a lieu de renoncer à la lucarne dans les combles quitte à réduire le nombre de chambres au sein de ce logement;
- l'ensemble des terrasses et balcons répondent au code civil en matière de servitudes de vues, cependant leur surnombre, en raison de la multiplication de logements, autant au niveau du bâtiment avant qu'arrière, induit un impact significatif au sein de l'intérieur d'îlot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin entre les deux bâtiments est scindé pour chacun des deux logements situés au rez-de-chaussée;
  - ce dernier est engazonné mais hormis les haies délimitant les parties communes des parties privatives, ne comporte aucun aménagement paysagé
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - aucun garage n'est disponible au sein du bâtiment existant et le projet ne prévoit pas d'en proposer. Suite à l'augmentation du nombre de logement, ce point est en dérogation par rapport à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - cependant un espace de stockage des vélos et poussettes est mis à disposition au niveau du sous-sol. Celui-ci est difficilement accessible et risque de ne pouvoir être utilisé de manière optimale;
  - considérant la surcharge déjà présente au niveau du parking au sein de la chaussée d'Alseberg, et l'impossibilité technique de proposer des emplacements de parcage au sein du bâtiment, il y a lieu de privilégier un local vélo de dimensions suffisantes et aisément accessible, via l'entrée, par exemple à l'arrière du commerce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la situation existante n'est pas mentionnée mais reste à priori inchangée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement de la façade avant, impacte lourdement sa typologie originelle;
  - en effet, la suppression de l'oriel, la création de terrasses, l'isolation par l'extérieur et le traitement des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite sur un enduit de ton blanc cassé, modifie en totalité la façade existante;
  - ce traitement est également appliqué au niveau du bâtiment arrière, supprimant de ce fait, les éléments patrimoniaux existants

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

- application de la prescription générale n°0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :
  - le changement d'affectation du bâtiment en intérieur d'îlot, en deux logements, induit de nouvelles nuisances ayant un impact significatif sur l'intérieur d'îlot;
  - bien que le volume ne soit pas augmenté, qu'une cour soit restituée, le bâtiment comporte des vues sur les parcelles voisines avec un recul inférieur à 1,90m;
  - la multiplication des terrasses en raison des nombreux logements proposés, ont également un impact significatif au sein de cet intérieur d'îlot;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - considérant que cette division est effective antérieurement à 1993, la division en tant que telle, peut être mise en conformité;
  - cependant les logements étaient déjà dérogatoires par rapport à la réglementation en vigueur (RGA 1975) et ne peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT;
  - les améliorations proposées induisent de nouvelles dérogations au sein de l'appartement situé au rez-de-chaussée et nécessite une lourde rehausse de toiture avec création de doubles lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - les modifications apportées en façade avant induisent une totale suppression de la typologie existante;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
  - l'isolation par l'extérieur en façade avant, induit un dépassement de l'alignement d'environ 15 cm;

- ce dépassement ne peut être envisagé, du moins au rez-de-chaussée;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur) :
  - la rehausse s'aligne au profil mitoyen de gauche et reste strictement comprise dans son gabarit;
  - la dérogation est minime (50cm);
  - au regard de la pente de la voirie, cette dérogation est d'autant plus réduite;
  - les nuisances en terme de perte d'ensoleillement n'ont aucun impact sur les biens mitoyens;
  - cette rehausse permet l'amélioration d'un logement existant en situation de fait;
  - en ce qui concerne la hauteur de l'annexe au 1er étage en façade arrière, celle-ci n'induit qu'une légère rehausse en mitoyenneté qui n'est pas susceptible en elle-même d'induire de nuisances pour le voisinage;
  - cependant dans leur ensemble, la somme de ces dérogations est induite par un programme de nombre de logements trop important, ce qui est susceptible de remettre en question la justification de telles dérogations;

**Considérant les nombreuses dérogations et de leur impact en terme de nuisances au sein des logements et de l'intérieur d'ilot;**

**Considérant le fort impact de la rehausse de la toiture et de la création des doubles lucarnes sur les pans avant et arrière;**

**Considérant également les rehausses d'annexes et nouvelles annexes en façade arrière, induisant également des dérogations, et ce en raison d'un programme de logements trop important;**

**Considérant les faibles qualités d'habitabilité en raison d'un manque d'éclairage pour le logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant, les vues générées qui ne répondent pas au Code civil en matière de servitudes de vues au niveau du bâtiment arrière et le manque de dégagement des vues pour les logements situés au rez-de-chaussée des deux bâtiments;**

**Considérant de ce fait que tous les logements existant, en situation de fait, doivent être supprimés au niveau du bâtiment arrière et que la situation de fait ne peut perdurer;**

**Considérant également que la division, du bâtiment avant en 4 logements en situation de fait doit être mise en conformité;**

**Avis D'UN FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus;**

30/03/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

23/06/2021 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

02/09/2021 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

13/09/2021 au 27/09/2021 : enquête publique sur la demande modifiée;

20/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée et report d'avis de la commission en attente de compléments d'informations suivants :

- les plans d'ensembles de la parcelle, en situation projetée avec des côtes, les matériaux prévus, les aménagements paysagers avec indication des essences, le système de gestion des eaux pluviales ;
- une coupe de la situation projetée au niveau du bâtiment arrière, avec des côtes et indication de ce qui est maintenu ou démolé et reconstruit ;

27/10/2021 : nouvelle séance 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 Technique de la Voirie rendu en date du 09/03/2021 et joint à la demande;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/02/2021 et émis le 03/11/2020 et joint à la demande;

Considérant que les modifications ne nécessitent pas la sollicitation d'un nouvel avis;

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

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

- Le bien se situe dans un front bâti en ordre fermé et à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, non loin du carrefour qu'elle forme avec la rue Xavier De Bue, située au Sud;
- La chaussée présente une pente descendante du Nord vers le Sud;
- Le bâti originel de la chaussée est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles sur parcellaire traditionnel et construits pour majorité entre les 2 guerres;

- De part et d'autre du tronçon de la chaussée constituant la partie nord du centre de la Commune se trouvent des îlots de grande profondeur, à l'instar de celui sur lequel porte la demande;
- On observe, pour l'îlot dans lequel se situe la demande, une profondeur de plus de 100 mètres entre l'alignement des façades de la rue François Verhulst et celui de la chaussée d'Alseberg, alors que les îlots de l'autre côté de la chaussée développent une profondeur de l'ordre de 130 mètres entre l'alignement des façades de la rue Beeckman et celui de la chaussée d'Alseberg;
- Ces intérieurs d'îlots témoignent de la mixité des fonctions qui prévaut dans le quartier du Centre de la Commune et est représentative de ce type d'axe historique, accueillant des commerces et équipements à la fois de proximité et d'échelle réduite dans un contexte urbain dense et bénéficiant d'une bonne accessibilité en transports en commun;
- C'est ainsi que la ligne de limite entre les fonds de jardins des biens accessibles par la rue François Verhulst et ceux accessibles par la chaussée est bâtie quasi de façon continue, de petits immeubles à bonne distance des volumes principaux;
- Les photos aériennes démontrent, dans le cadre du bâti mixte de l'intérieur d'îlot, la présence à la fois de massifs d'arbres à haute tige, déterminants du paysage des lieux, et de jardins d'agrément privatifs aménagés à proximité de l'arrière des maisons;
- Il en découle une cohérence et un équilibre qualitatifs, entre le bâti et le non bâti, malgré le fait que certaines parcelles présentent, de façon exceptionnelle, un bâti plus substantiel;
- Dans les années 1960, le visage de la chaussée a évolué avec la construction d'immeubles de rapport plus élevés (R + 3 et parfois R + 4), et les façades ont été progressivement transformées par le développement des rez-de-chaussée commerciaux;
- La parcelle concernée par la demande (n°622) comporte :
  - le long de l'alignement de la chaussée, un bâtiment avant :
    - composé d'un commerce au rez-de-chaussée avec un logement attenant, de gabarit R + 2 + Toiture à versants;
    - prolongé d'annexes, jusqu'à une profondeur d'environ 25m, octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-26640-1971;
    - dont la façade a subi plusieurs modifications octroyées par différents permis;
  - en fond de parcelle, une seconde construction :
    - qui apparaît en situation existante de droit (permis d'urbanisme 16-26440-1971);
    - affectée en atelier, de gabarit R + 1 et de +/- 20 mètres de profondeur;
- Le solde de la parcelle entre les deux bâtiments comporte une partie en pleine terre et une partie dallée;
- Les constructions de cette parcelle sont très vétustes, au regard des photographies disponibles ;
- En ce qui concerne la situation de fait du bâtiment avant :
  - Il a été divisé en 4 logements, en plus du commerce :
    - au rez-de-chaussée, à l'arrière du commerce, se trouve le premier logement, mono-orienté;
    - aux étages +1, +2 ont été respectivement aménagés le 2<sup>ème</sup> et le 3<sup>ème</sup> appartement, au plan traversant;
    - au niveau des combles, le 4<sup>ème</sup> logement ne comporte aucune vue droite;
  - Un courrier libellé de l'Administration Communale atteste l'existence de ces 4 logements antérieurement à 1993. Ce courrier précise cependant que ces 4 logements doivent répondre aux normes du RGBA de 1975, afin de pouvoir être urbanistiquement mis en conformité, ce qui ne semble pas être le cas, considérant les dérogations au niveau de l'habitabilité;
- En ce qui concerne le bâtiment arrière :
  - La situation de droit l'affecte à un atelier ;
  - La situation de fait atteste par contre d'une situation infractionnelle de changement d'affectation en deux logements, ne répondant pour aucun des deux logements aux règles établies par le titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - En effet suivant les photographies jointes au dossier par les réclamants, il apparaît que la dalle du rez-de-chaussée du bâtiment arrière, est uniquement soutenue par plusieurs étaçons;
  - Le rez-de-chaussée a été étendu en façade latérale (la cour a été couverte) de sorte que le rez-de-chaussée n'a de fenêtres qu'en façade avant (face au jardin);
  - À l'étage, des baies ont été percées dans le mur mitoyen vers le n°624;
- Le bien mitoyen de gauche, n°620 présente les mêmes particularités au niveau de la parcelle avec :
  - à l'avant, la construction récente d'un immeuble :



- de 4 appartements et un commerce (permis d'urbanisme n° 16-42950-2016),
- dont le volume principal est plus haut plus profond, tout en étant prolongé d'une annexe sur un niveau en façade arrière;
- en fond de parcelle, une nouvelle construction (permis d'urbanisme n° 16-42680-2016) :
  - accolée au mitoyen n°622 de deux niveaux,
  - à destination thérapeutique avec un bassin et 2 cabinets de consultation,
  - accessible par une servitude de passage piétonne.
  - moins profond que l'arrière-bâtiment du n°622 car il bénéficie d'un petit jardin planté de 4 mètres de profondeur.
  - dont le mur mitoyen du côté du n°618 ne fait qu'un niveau, l'étage étant en partie sous toiture;
- Le bâtiment mitoyen de droite, n°624, plus bas et plus profond, ne comporte que du logement;
- Le site est bien desservi en transports en commun. La ligne de tram 51 de la STIB reliant le centre-ville à la limite sud de la commune parcourt la chaussée d'Alseberg;

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

- La transformation lourde du bâtiment avant, avec modifications en façade avant, modifications de baies, suppression de l'oriel et modification de la devanture, et isolation par l'extérieur en enduit de parement sur isolant de ton blanc cassé ;
- La rehausse de la toiture et la construction de deux doubles lucarnes sur les pans avant et arrière et nouveau recouvrement de toiture en ardoises artificielles de ton gris clair ;
- Le remplacement de toutes les menuiseries par de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite ;
- L'isolation du bâtiment arrière également avec enduit de parement de ton blanc cassé ;
- La modification des baies et remplacement des menuiseries du bâtiment arrière par également de nouveaux châssis en aluminium de ton gris anthracite ;

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

- D'une part, le programme de la demande prévoyait la mise en conformité d'une répartition du bâtiment avant en 4 logements en plus du commerce, ainsi que l'amélioration spatiale de ces derniers, via entre-autre la rehausse en toiture pour y créer un duplex ;
- D'autre part la demande portait également sur le changement d'affectation de l'atelier du bâtiment arrière en deux logements;

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

- La division en 4 logements du bâtiment avant, bien qu'antérieure à 1993, doit cependant répondre aux dispositions du RGBA de 1975 et considérant les actes et travaux de la présente demande, les logements doivent répondre aux normes actuelles, le Règlement Régional;
- La transformation lourde s'apparente plus à de la démolition et reconstruction de toute la façade avant qu'à une rénovation;

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

- en matière de programme :
  - les six logements existent en situation de fait;
  - le nombre de logements au niveau du bâtiment avant est maintenu à 4 et les plans se présentent comme suit :
    - au sous-sol : 4 caves, les locaux techniques et poubelles, un espace de stockage des vélos et poussettes;
    - au rez-de-chaussée :
      - l'entrée du commerce avec local de réserve et WC;
      - l'entrée commune vers les logements du bâtiment avant et arrière;
      - l'appartement 1, avec accès direct sur le séjour et une chambre. Ce logement comporte une terrasse et l'accès à une partie du jardin;
    - au 1<sup>er</sup> étage : l'appartement 2 avec deux chambres situées en façade arrière et un séjour situé en façade avant. Ce logement comporte un balcon en façade avant et une terrasse sur la toiture de l'annexe en façade arrière;

- au 2<sup>ème</sup> étage : l'appartement 3 avec une chambre située en façade arrière et le séjour situé en façade avant. Ce logement comporte également un balcon en façade avant et une terrasse sur la toiture du 1<sup>er</sup> étage;
- au 3<sup>ème</sup> étage et en toiture: l'appartement 4 (en duplex avec les combles) comporte au 3<sup>ème</sup> étage les espaces de vie et dans les combles, 3 chambres. Ce logement comporte une terrasse en façade arrière, dans le volume rentrant de la toiture;
- le bâtiment arrière propose de réaménager les deux logements comme suit :
  - rez-de-chaussée :
    - deux entrées, l'une vers le logement du rez-de-chaussée et l'autre vers un hall et escalier pour le logement du 1<sup>er</sup> étage;
    - le logement au rez-de-chaussée comporte 3 chambres donnant sur un cour d'1,71m de large et le séjour donne vers le jardin en intérieur d'îlot;
  - 1<sup>er</sup> étage : ce logement comporte le même programme avec une terrasse créée vers l'intérieur d'îlot;
- en matière de dérogations au Titre II du RRU, articles 10 (éclairage naturel) et 11 (vues) :
  - la chambre située au rez-de-chaussée arrière, ne comporte qu'une seule vue sur le passage vers le bâtiment arrière, d'une largeur d'1,20 m;
  - ce passage est couvert, cette chambre ne comporte de ce fait aucun éclairage naturel satisfaisant, d'autant plus que cette chambre :
    - i. ne peut garantir un aspect sécuritaire, considérant le passage de personnes vers le bâtiment arrière,
    - ii. ne pourra de ce fait jamais être régulièrement ouverte afin d'aérer la pièce;
  - la dérogation à l'article 11, s'applique également au niveau des chambres du rez-de-chaussée du bâtiment arrière;
  - en effet un recul d'à peine 1,70 m n'est pas acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse en toiture du bâtiment avant, reste comprise dans le gabarit de construction du bien mitoyen de gauche, n° 620 et dépasse de plus de 3m le bien mitoyen de gauche, induisant de ce fait une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - bien que les lucarnes répondent aux prescrits de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, leur présence sur deux niveaux crée une double lucarne, dont l'impact visuel est important et augmente d'autant plus l'impact généré par la dérogation à la hauteur;
  - il y a lieu de renoncer à la lucarne dans les combles quitte à réduire le nombre de chambres au sein de ce logement;
  - l'ensemble des terrasses et balcons répondent au code civil en matière de servitudes de vues, cependant leur surnombre, en raison de la multiplication de logements, autant au niveau du bâtiment avant qu'arrière, induit un impact significatif au sein de l'intérieur d'îlot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin entre les deux bâtiments est scindé pour chacun des deux logements situés au rez-de-chaussée;
  - ce dernier est engazonné mais hormis les haies délimitant les parties communes des parties privatives, ne comporte aucun aménagement paysagé
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - aucun garage n'est disponible au sein du bâtiment existant et le projet ne prévoit pas d'en proposer. Suite à l'augmentation du nombre de logement, ce point est en dérogation par rapport à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - cependant un espace de stockage des vélos et poussettes est mis à disposition au niveau du sous-sol. Celui-ci est difficilement accessible et risque de ne pouvoir être utilisé de manière optimale;
  - considérant la surcharge déjà présente au niveau du parking au sein de la chaussée d'Alseberg, et l'impossibilité technique de proposer des emplacements de parcage au sein du bâtiment, il y a lieu de privilégier un local vélo de dimensions suffisantes et aisément accessible, via l'entrée, par exemple à l'arrière du commerce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la situation existante n'est pas mentionnée mais reste à priori inchangée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le traitement de la façade avant, impacte lourdement sa typologie originelle;

- en effet, la suppression de l'oriel, la création de terrasses, l'isolation par l'extérieur et le traitement des menuiseries en aluminium de teinte gris anthracite sur un enduit de ton blanc cassé, modifie en totalité la façade existante;
- ce traitement est également appliqué au niveau du bâtiment arrière, supprimant de ce fait, les éléments patrimoniaux existants

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

- application de la prescription générale n°0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot) :
  - le changement d'affectation du bâtiment en intérieur d'ilot, en deux logements, induit de nouvelles nuisances ayant un impact significatif sur l'intérieur d'ilot;
  - bien que le volume ne soit pas augmenté, qu'une cour soit restituée, le bâtiment comporte des vues sur les parcelles voisines avec un recul inférieur à 1,90m;
  - la multiplication des terrasses en raison des nombreux logements proposés, ont également un impact significatif au sein de cet intérieur d'ilot;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - considérant que cette division est effective antérieurement à 1993, la division en tant que telle, peut être mise en conformité;
  - cependant les logements étaient déjà dérogatoires par rapport à la réglementation en vigueur (RGBA 1975) et ne peuvent faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT;
  - les améliorations proposées induisent de nouvelles dérogations au sein de l'appartement situé au rez-de-chaussée et nécessite une lourde rehausse de toiture avec création de doubles lucarnes en façade avant et en façade arrière;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - les modifications apportées en façade avant induisent une totale suppression de la typologie existante;
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :
  - l'isolation par l'extérieur en façade avant, induit un dépassement de l'alignement d'environ 15 cm;
  - ce dépassement ne peut être envisagé, du moins au rez-de-chaussée;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur) :
  - la rehausse s'aligne au profil mitoyen de gauche et reste strictement comprise dans son gabarit;
  - la dérogation est minime (50cm);
  - au regard de la pente de la voirie, cette dérogation est d'autant plus réduite;
  - les nuisances en terme de perte d'ensoleillement n'ont aucun impact sur les biens mitoyens;
  - cette rehausse permet l'amélioration d'un logement existant en situation de fait;
  - en ce qui concerne la hauteur de l'annexe au 1er étage en façade arrière, celle-ci n'induit qu'une légère rehausse en mitoyenneté qui n'est pas susceptible en elle-même d'induire de nuisances pour le voisinage;
  - cependant dans leur ensemble, la somme de ces dérogations est induite par un programme de nombre de logements trop important, ce qui est susceptible de remettre en question la justification de telles dérogations;

Considérant les nombreuses dérogations et de leur impact en terme de nuisances au sein des logements et de l'intérieur d'ilot;

Considérant le fort impact de la rehausse de la toiture et de la création des doubles lucarnes sur les pans avant et arrière;

Considérant également les rehausses d'annexes et nouvelles annexes en façade arrière, induisant également des dérogations, et ce en raison d'un programme de logements trop important;

Considérant les faibles qualités d'habitabilité en raison d'un manque d'éclairément pour le logement au rez-de-chaussée du bâtiment avant, les vues générées qui ne répondent pas au Code civil en matière de servitudes de vues au niveau du bâtiment arrière et le manque de dégagement des vues pour les logements situés au rez-de-chaussée des deux bâtiments;

Considérant de ce fait que tous les logements existant, en situation de fait, doivent être supprimé au niveau du bâtiment arrière et que la situation de fait ne peut perdurer;

Considérant également que la division, du bâtiment avant en 4 logements en situation de fait doit être mise en conformité;

**Considérant que la demande initiale (telle qu'introduite) a été modifiée (indice B du 11/06/2021) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 23/06/2021 et que cette modification se caractérise comme suit :**

- elle propose un programme comportant un rez-de-chaussée commercial et 5 logements, dont 4 dans le volume à front de chaussée et 1 dans l'arrière bâtiment ;
- en ce qui concerne le bâtiment avant :
  - les 4 logements existants en situation de fait sont maintenus;
  - au rez-de-chaussée :
    - le logement du rez-de-chaussée est modifié dans sa globalité afin d'en améliorer la situation tant par rapport aux normes du Règlement Régional d'Urbanisme que par rapport au bon aménagement des lieux, bien qu'une dérogation à l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme soit effective au niveau du dégagement des vues pour la chambre, inférieur à 3 m;
    - un patio est créé entre la chambre et le séjour, d'une profondeur de 2,63 m et ce afin de proposer une vue pour la chambre et un dégagement traversant pour l'espace de séjour;
    - l'accès à ce logement se fait latéralement via le couloir qui dessert le bâtiment existant en fond de parcelle;
    - ces modifications permettent de répondre partiellement à la motivation de l'avis défavorable sur la demande initiale, en ce que les qualités habitables sont améliorées de par un meilleur apport en éclairement et non plus via un couloir commun donnant uniquement un second jour, bien que le patio ne permette pas un dégagement d'au moins 3 m tel que préconisé par l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - par ailleurs les communs sont également améliorés et pour ce faire, le commerce est réduit en profondeur afin de disposer de locaux communs d'entretien et d'espace de stockage des vélos, alors que la coupe renseigne un rangement pour vélos en sous-sols;
  - aux derniers niveaux ;
    - la toiture se présente sous forme d'un comble Mansart hybride, en ce qu'il comporte un brisis surmonté d'une toiture à versants d'inclinaison importante, à l'instar du nouveau bâtiment qui lui est mitoyen (à gauche) ;
    - l'appartement en duplex dans les combles est modifié suite à la révision de la grande lucarne prévue à présent en retrait par rapport à la ligne de brisis;
    - les deux chambres à l'arrière sont réunies en une seule chambre dont les capacités d'aménagement sont augmentées;
  - au regard des améliorations proposées suite aux plans modifiés (sans pour autant induire de nouveaux motifs de mise à l'enquête publique et en en supprimant par ailleurs), la division en tant que telle peut être mise en conformité;
- en ce qui concerne le bâtiment arrière :
  - il n'est maintenu qu'un seul logement contrairement aux objections émises lors de la Commission de concertation, indiquant qu'il y avait lieu de supprimer tout logement au niveau du bâtiment arrière et que la situation de fait, ne pouvait perdurer;
  - Les modifications apportées sont les suivantes :
    - la pose de vitrages fixes avec un vitrage opalin au niveau des mitoyennetés,
    - l'aménagement d'un seul logement,
    - la restitution de la cour en espace de jardin de pleine terre,
    - l'augmentation des ouvertures vers la parcelle, une répartition cohérente des différentes fonctions, l'apport en éclairement pour chacun des espaces habitables ainsi que la suppression du balcon au 1<sup>er</sup> étage,
    - l'aménagement d'un logement de trois chambres pourrait être acceptable;
  - les éléments apportés par le demandeur suite au report de l'avis de la commission de concertation, font apparaître la difficulté structurelle de réduire la profondeur du bâtiment

arrière existant et la reprise des charges, pour créer un petit jardin intérieur, qui restera, en raison de son orientation et des murs environnant, un espace peu qualitatif ;

- le motif de mise à l'enquête de l'article 0.6 du PRAS, reste d'application, considérant l'impact sur l'intérieur d'ilot du maintien d'un logement ayant un accès et une utilisation au niveau du double jardin en intérieur de parcelle;
- il est cependant à noter que le projet prévoit le réaménagement de deux jardins de surfaces qualitatives, l'un plus petit pour l'appartement au rez-de-chaussée du bâtiment arrière et l'autre plus grand pour le logement unifamilial du bâtiment arrière, et ce en pleine terre et largement végétalisé, permettant de ce fait, d'améliorer la situation en intérieur d'ilot ;
- afin d'augmenter davantage l'esthétique des constructions et permettre une temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout, il y a lieu de proposer une toiture végétalisée de type extensive ;
- en ce qui concerne les façades :
  - la façade existante de l'immeuble à front de chaussée est maintenue tant au niveau du revêtement que de l'oriel;
  - suite à la suppression de l'isolation en façade avant, la dérogation à l'article 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est supprimée ainsi que le motif de mise à l'enquête de l'article 2.5.2° du PRAS en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;
  - les allèges des baies du registre supérieur sont supprimées afin de permettre un accès vers la toiture de l'oriel et constituer un petit balcon avec une rambarde à barreaudage vertical;
  - le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de ton gris anthracite, ne permet pas de garantir la lecture patrimoniale de la façade avant, et il y a lieu de privilégier la pose de nouvelles menuiseries en bois de ton clair;
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - la dérogation est maintenue telle que sollicitée la demande initiale (50 cm);
  - la rehausse se fait via la création d'un brisis de profil de toit Mansart surmonté d'une toiture avec une lucarne, tant en façade avant qu'en façade arrière, implantées avec un retrait marqué vis-à-vis de la ligne de brisis et d'une hauteur libre intérieure de 2,42 mètres;
  - en façade principale, cette lucarne se situe à une hauteur comparable à celle de l'immeuble voisin de gauche mais est cependant nettement plus haute que la toiture de la maison voisine de droite (gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T) ;
  - de ce fait, la rehausse en toiture est moins impactante et permet de maintenir la lecture architecturale originelle de la façade;
  - considérant par ailleurs qu'en effet, cette rehausse permet d'améliorer le logement existant en situation de fait, lui donnant plus de hauteur et de surface habitable pour aménager 2 chambres, la dérogation devient de ce fait acceptable;

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

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

Pour le bâtiment à front de chaussée :

- augmenter la profondeur du patio à au moins 3 m;
- prévoir le remplacement des châssis en façade avant par des nouveaux châssis en bois de ton clair (blanc);

Pour l'arrière bâtiment :

- proposer une toiture végétalisée de type extensive ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de 5 logements proposé dans la demande modifiée est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions de patio, matériaux et teintes de menuiseries
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les vues doivent répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme,

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

Bruxelles-Environnement s'abstient.