

Séance du 26 janvier 2022 / Zitting van 26 januari 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 316/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.092-2021
Situation : Avenue des Chalets 32
Demandeur : Monsieur Jean De Cloedt
(Mettre en conformité deux extensions et modifier l'aménagement de la zone de recul d'une maison uni-familiale)
- 2) 321/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.154-2021
Situation : Chaussée d'Alseberg 402
Demandeur : Madame Arlette Gille
(Régulariser la couverture d'une cour, l'aménagement de combles et la division d'un immeuble de rapport en divers lots)
- 3) 318/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.996-2021
Situation : Avenue Helleveldt 48
Demandeur : Madame Corinne Hubin
(Isoler la toiture et mettre en conformité la lucarne et l'auvent en façade arrière)
- 4) 319/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.023-2021
Situation : Avenue Montjoie 73
Demandeur : SPIMEC S.A. - Madame Patricia Denis
(Reconstruire une conciergerie en ossature légère sur pilotis)
- 5) 315/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.107-2021
Situation : Avenue Georges Lecointe 35
Demandeur : Monsieur Alexandre Brasseur
(Transformer la façade arrière et créer une terrasse)
- 6) 322/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.139-2021 (art.177)
Situation : Drève de Lorraine 17
Demandeur : Immobilière Fougeraie S.A. - Monsieur Amaury Wittouck
(Construire un mur anti-bruit le long de la drève de Lorraine)
- 7) 320/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.133-2021
Situation : Vieille rue du Moulin 168
Demandeur : Monsieur Jean Rubbers
(Mettre en conformité le bien dont le volume de la partie arrière existe depuis avant 1986)

Uniquement pour avis de la CC :

- 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.253-2021 (art.177)
Situation : Dieweg 170
Demandeur : Ganguette S.R.L. - Monsieur Grégory Marlier
(installer une terrasse légère, amovible, perméable, en bois, posée sur la prairie à l'intérieur de la limite de la concession, installer un auvent sur la façade de la buvette et installer deux armoires de stockage, amovibles à l'arrière du pavillon le tout pour une durée supérieure à trois mois) (Bien classé - art.235 du CoBAT)
-
- 9) 317/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.123-2021
Situation : Avenue des Chalets 28
Demandeur : Madame Isabelle Henricot
(Mettre en conformité la demande de permis d'urbanisme n°164/94 du 07/03/1995. La réalisation après travaux ne correspond pas tout-à-fait au projet repris sur le permis d'urbanisme de l'époque. La surface et le volume sont plus élevés que ceux mentionnés sur le permis de l'époque)

Avis reporté de la CC du 8 décembre 2021 - Uniquement pour avis de la CC :

10) 274/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45997-2021

Situation : Drève du Caporal 44-48

Demandeur : Immobilière Fougeraie S.A. - Monsieur Amaury Wittouck
(Démolir deux villas unifamiliales et construire deux nouvelles villas et
refaire l'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/01/2022
objet n° 01

Dossier 16-46092-2021 - Enquête n° 316/21

Demandeur : Monsieur Jean De Cloedt

Situation : Avenue des Chalets 32

Objet : mettre en conformité la construction de deux extensions, à mettre partiellement en conformité et à modifier l'aménagement de la zone de recul d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46092-2021 introduite en date du 25/08/2021 par Monsieur Jean De Cloedt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction de deux extensions, à mettre partiellement en conformité et à modifier l'aménagement de la zone de recul d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Chalets, 32;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien de la zone de recul qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*" En ce que le projet prévoit l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 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 :

25/08/2021 : dépôt de la demande;

07/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/10/2021: réception des compléments;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2021 au 27/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : 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 constitué d'habitations unifamiliales et d'immeubles de logements isolés, dans un environnement aéré et boisé;
- L'avenue des Chalets est très étroite, à sens unique de circulation, recouverte de pavés, avec filet d'eau central et longée pour une importante partie de son parcours par des haies qui en structurent les perspectives;

- Elle présente de ces faits une typologie et un caractère appropriés à l'approche de la forêt de Soignes, dont le réseau des voies et sentiers s'inscrit en prolongation des avenues de ce quartier;
- Elle ne présente aucun trottoir, ni aucun emplacement de stationnement à hauteur du bien concerné par la demande;
- La maison faisant l'objet de la demande date probablement du début du siècle dernier et n'est pas repris dans liste officielle de sauvegarde du patrimoine Bruxellois;
- Elle a fait l'objet de multiples transformations avec autorisations :
 - En 1931 : ajout d'un volume sur le côté droit de la maison;
 - En 1934 : ajout d'un autre volume sur le côté droit de la maison et la modification de deux grandes baies en façade arrière;
 - En 1946 : le déplacement de la porte d'entrée et de l'escalier extérieur;
- Elle a fait l'objet de transformations et d'extensions réalisées sans autorisation, objets de la demande de mis en conformité;
- La zone de recul a été modifiée et deux emplacements de stationnements y sont aménagés. Selon les photos aériennes, la zone de recul est entièrement couverte de graviers et la haie située de long de l'alignement a été supprimée en 2018;

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

- La mise en conformité de la construction des deux volumes construits avant 2000 sans autorisation;
- La modification de la zone de recul :
 - Un second accès est aménagé à droite de la zone de recul pour disposer d'un second emplacement sur la parcelle, à l'air libre, entre la haie mitoyenne de droite et un nouveau massif de plantation;
 - Une nouvelle haie est prévue le long de l'alignement sur la partie centrale de la zone de recul, délimitant deux accès carrossables latéraux et limitant leur largeur;

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

- Les deux volumes construits sans autorisation datent d'avant 2000 et répondent aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 en ce que ceux-ci ne dérogent pas au règlement en vigueur au moment de leur construction :
 - La construction d'un volume de 3,40m de large x 9,88m de profondeur le long de la façade latérale gauche de la maison datant d'avant 1981 d'après les informations transmises par le propriétaire et d'après les photos aériennes : ce volume présente un gabarit R+toiture à versant côté de l'avenue et R+1+toiture à versants côté jardin. Il abrite un garage et une chambre d'amis au rez-de-chaussée et une remise pour la cuisine au niveau du bel étage. Ce volume est couvert d'un versant de toiture en appentis contre la façade latérale. La zone latérale est dès lors restreinte à 1,80 mètre dans la situation la plus défavorable. Cette proximité des limites existe de l'autre côté, où la maison est implantée de 1,66 mètre à 2,09 mètres de la limite latérale droite de la parcelle. Les maisons de gauche et de droite sont implantées de manière plus éloignée de ces limites de parcelle;
 - La construction d'un volume de 6m de large x 4,14m de profondeur qui a été ajouté le long de la façade arrière (Nord) : ce volume présente un gabarit R+toiture plate. Cette toiture est aménagée en terrasse. Le volume situé au rez-de-chaussée abrite un salon d'hiver directement en contact avec le jardin;
 - La hauteur sous plafond du jardin d'hiver (2,13m) implanté en façade arrière, à l'arrière du hall et d'un bureau, peut être autorisée car cet espace ne constitue pas un local habitable;
 - Les pièces de vie s'inscrivent au niveau du bel-étage et s'ouvrent sur une terrasse (toiture du jardin d'hiver) qui s'implante à plus de 1,90m des limites mitoyennes des propriétés voisines;
 - L'expression architecturale de ces deux volumes s'intègre au reste de la construction d'origine, en respectant l'aspect de colombage des façades;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- Le projet tente d'améliorer la situation en offrant une zone végétalisée entre l'emplacement proposé et l'accès carrossable ;
- Cependant, cette proposition ne peut s'envisager.
- En effet, l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre en zone de recul va à l'encontre des objectifs communaux et régionaux en la matière ;
- Malgré la configuration particulière de cette voirie publique qui ne permet pas le stationnement en accotement, la proposition ne peut s'envisager;

- En effet, le volume latéral accueille un garage et offre donc une possibilité de stationnement sur la parcelle. De nombreuses voiries en zone Bruxelloise ne permettent pas le stationnement et les visiteurs se garent dans les environs immédiats sans que cela ne soit problématique ;
- Il y a dès lors lieu d'améliorer l'aménagement de cette zone :
 - en supprimant les zones de stationnement en infraction et en proposant un aménagement paysager sur l'ensemble de celle-ci ;
 - en diminuant la largeur de l'accès piéton de manière à offrir davantage de zones perméables et végétalisées ;

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

- ne pas aménager d'emplacement à l'air libre en zone de recul ;
- supprimer les zones de stationnement en infraction et proposer un aménagement paysager sur l'ensemble de la zone de recul;
- diminuer la largeur de l'accès piéton de manière à offrir davantage de zones perméables et végétalisées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions peuvent être mise en conformité;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la végétalisation de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/01/2022
objet n° 02

Dossier 16-46154-2021 - Enquête n° 321/21

Demandeur : Madame Arlette Gille

Situation : Chaussée d'Alseberg 402

Objet : mettre en conformité la couverture d'une cour, l'aménagement de combles et la division d'un immeuble de rapport en divers lots.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46154-2021 introduite, en date du 18/10/2021, par Madame Arlette Gille;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la couverture d'une cour, l'aménagement de combles et la division d'un immeuble de rapport en divers lots sur le bien sis chaussée d'Alseberg 402;

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

Le bien 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 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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *s'assurer qu'il n'y aura pas de nuisance sonore car une exploitation de type atelier peut être associée à l'exploitation d'une installation classée telle qu'une chaudière de forte puissance, un groupe de refroidissement, une chambre froide, ou de fortes nuisances sonores, non seulement liées à des équipements mais également à des activités de chargement et de déchargement (livraison, charroi, manutention, évacuation de déchets...);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

18/10/2021 : dépôt de la demande;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

13/12/2021 au 27/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/12/2021 et qui sera émis en cours de procédure, 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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces ou petites entreprises et des logements aux étages;
- Dans ce quartier, la chaussée est passante et bâtie en ordre fermé, implanté à l'alignement par des petits immeubles ou des maisons unifamiliales;
- L'immeuble n°402 sur lequel porte la demande est affecté à un commerce (boulangerie) au rez-de-chaussée et au logement aux étages et accueille un atelier en fond de parcelle :
 - Au rez-de-chaussée :

- La situation de droit renseigne un magasin (Boulangerie) avec ses dépendances sur la partie arrière (cuisine et chambre - raison pour laquelle ceci a également été considéré comme logement, office, réserve);
- Un vestibule donnant accès à la cage d'escalier desservant les caves et les appartements des étages ainsi qu'à la cour et atelier en fond de parcelle;
- Une cour avec accès aux caves et un WC dans l'angle;
- Un atelier en fond de parcelle.
- Aux étages de 1 à 3 :
 - La situation de droit renseigne deux logements par étage constitués d'une cuisine, de deux chambres, d'un WC et d'une terrasse, chaque logement ayant trois portes donnant accès au dégagement commun.
- Dans les combles (4^{ème} et 5^{ème} étages) :
 - Les plans de la situation de droit mentionnent « mansarde » dans chaque pièce (au nombre de 5) sans autre explication au quatrième étage. A noter qu'au-dessus de cet étage se trouve encore un dernier niveau, les combles (caractérisés par la présence de la charpente). On peut d'ores et déjà considérer, compte-tenu de la présence de châssis en façade et de la hauteur libre de plus de 280 cm que cet étage aurait pu être affecté au logement (il l'était en quelque sorte, constituant des espaces complémentaires et accessoires aux logements de faible largeur);
 - La demande porte donc sur le changement de destination de ces espaces accessoires auxquels est joint celui situé sous le faîte afin de créer une entité de logements inexistante;
- Dans l'atelier à l'arrière :
 - Un permis de novembre 1927 ajoute une annexe pour l'atelier en fond de parcelle, celui-ci ne comprend qu'un niveau contrairement à ce qui est indiqué dans le permis;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+3+toiture de type "Mansart";
- Sa façade est en enduit de pierre de teinte claire au rez-de-chaussée (commercial) et les étages sont parementés en briques, avec des châssis blancs en aluminium.
- En façade avant, l'enseigne est limitée à la largeur de la vitrine et la porte d'accès au commerce;
- L'ensemble de la parcelle est imperméabilisé : elle ne bénéficie pas d'un jardin mais d'une cour en situation existante de droit;
- L'immeuble de gauche (n°400) de gabarit similaire comprend au rez-de-chaussée une boulangerie. Il comprend un jardin;
- L'immeuble de droite (n°404) de gabarit similaire est affecté à un night shop au rez-de-chaussée et ne comprend pas de jardin non plus;

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

- La mise en conformité du logement à deux chambres réalisé en duplex dans les combles;
- La mise en conformité de la couverture de la cour qui a été réalisée sans permis (depuis au moins 1953) ;
- La mise en conformité du déplacement de la porte d'entrée vers la gauche et de la vitrine telle qu'elle existe aujourd'hui, cette modification date probablement des années 60 quand la boulangerie faisait partie du groupe « Van Eekhoud »;
- La mise en conformité de l'annexe construite en fond de parcelle non conformément au permis de 1927 ;

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

- en matière de programme:
 - le bien conserve sa mixité et participe à la dynamique de ce quartier et inscrit le long d'un liseré de noyau commercial, ce qui est à privilégier ;
 - le nombre de logements est inchangé ;
 - les transformations réalisées aux étages améliorent les qualités d'habitabilité de l'appartement situés sous toit et peuvent donc être mis en conformité : la hauteur sous plafond de 280 cm ainsi que la présence de fenêtres à rue prédisposait cet espace à du logement, ces pièces sont conformes aux prescriptions du RRU;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne prévoit aucune modification du gabarit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien, situé proche du carrefour Coghen, 7 Bonniers, Vanderkindere est bien desservi par les transports en commun (ligne de tram 51 et lignes de bus 37 et 70 de la STIB);

- le quartier est équipé d'une station Cambio (Coghen) et d'une station « Villo ! » (Coghen);
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - il existait déjà 9 compteurs d'électricité et 8 de gaz avant 1983;
- en matière d'esthétique :
 - L'immeuble datant de 1926 et étant donc repris à l'inventaire provisoire du patrimoine Bruxellois, il y a lieu de revenir à la division et aux matériaux d'origine pour les châssis de la façade avant lors du remplacement futur de ceux-ci;

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 n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots :

- le bien ne comprend pas de jardin et est entièrement imperméabilisé ;
- La fermeture de la cour n'a pas nécessité de rehausses des murs mitoyens et se justifiait par l'incohérence d'avoir des ateliers et dépôt de farine en fond de parcelle et de devoir traverser cette cour pour y accéder;
- Cette couverture peut être conservée ;
- Cependant, afin d'améliorer les qualités végétales et paysagère en intérieur d'îlot, il y a lieu de végétaliser celle-ci;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions de mise en œuvre suivantes :

- végétaliser la couverture de la cour;
- revenir à la division et aux matériaux d'origine pour les châssis de la façade avant lors du remplacement de ceux-ci ;

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 26/01/2022
objet n° 03

Dossier 16-45996-2021 - Enquête n° 318/21

Demandeur : Madame Corinne Hubin

Situation : Avenue Hellevelt 48

Objet : isoler la toiture et mettre en conformité la lucarne et l'auvent en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45996-2021 introduite, en date du 30/06/2021, par Madame Corinne Hubin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture et mettre en conformité la lucarne et l'auvent en façade arrière sur le bien sis avenue Hellevelt, 48;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "la toiture", en ce que l'isolation de la toiture et l'annexe arrière dépassent le profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/06/2021 : dépôt de la demande;

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

27/10/2021: réception des compléments;

12/12/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2021 au 27/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;

- Dans ce quartier, l'avenue Hellevelt constitue une artère en forte pente et densément végétalisée;
- L'ensemble des constructions de l'avenue est hétéroclite bien que l'on retrouve plusieurs maisons dont la typologie architecturale est similaire à celle visée par la demande;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un jardin, d'une zone de recul et d'une zone de retrait latérale. La zone de recul comprend les accès au garage et à l'entrée de l'habitation;
- La maison n°48 sur laquelle porte la demande :
 - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-18772-1956;
 - est une habitation unifamiliale à 3 façades, jumelée à celle sise au n°50;
 - s'implante en recul de l'alignement et présente un gabarit R+1+T;
 - présente une typologie architecturale qui se compose, en situation existante de fait :

- d'un soubassement en moellon de ton beige, de parements en briques de ton blanc aux étages,
 - d'une toiture à 3 versants en tuiles de ton orange, avec le versant arrière qui se prolonge au point de limiter la hauteur de la façade arrière à un seul niveau,
 - de châssis en PVC blanc,
 - d'une porte de garage en bois blanc,
 - de volets en PVC de ton vert, de garde-corps en aluminium noir, d'une lucarne en façade arrière en bois blanc (dans le bas du versant) et d'un auvent en verre; (La lucarne, l'auvent et les fenêtres de toit en façade avant et arrière ont été ajoutés sans avoir fait l'objet de l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme);
- La maison de droite (n°50) présente une implantation, un gabarit et une typologie architecturale similaire à la maison visée par la demande;
 - La maison de gauche (n°38) présente une typologie légèrement différente en ce qu'elle bénéficie de moins d'ouvertures et une division de châssis tout à fait différente;
 - La maison n°57 située en face de la maison visée par la demande se compose d'une typologie architecturale identique pouvant se définir comme l'homologue de l'habitation faisant l'objet de la demande exception faite de la façade-pignon et de l'usage du bardage en bois en partie supérieure de celui-ci;

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

- La mise en conformité de la construction de l'auvent en verre arrière;
- La mise en conformité de la construction de la lucarne arrière ;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en bois blanc par d'autres en PVC blanc;
- La mise en conformité du remplacement des volets en bois vert par d'autres en PVC vert;
- La modification de la toiture de tuiles en terre cuite de ton orange en tuiles de ton gris ardoisé;
- L'isolation de la toiture;
- L'ajout de fenêtres de toit en façades avant et arrière;
- La suppression d'une chambre et l'ajout d'une salle de bain;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié par la suppression d'une chambre et l'ajout d'une salle de bain;
- Le gabarit de l'habitation est légèrement modifié par l'ajout d'une épaisseur d'isolant par l'extérieur au niveau de la toiture. L'auvent translucide et incliné situé à l'arrière de l'habitation abrite une petite terrasse existante en prolongement de la cuisine et donnant accès au jardin, entraîne une légère augmentation de gabarit à l'arrière. Il a cependant été posé contre le mur-œillère mitoyen de droite existant (qui apparaît sur les plans annexés au permis d'urbanisme originel) manifestement sans avoir dû le rehausser (couvre-mur horizontal);
- La typologie architecturale est modifiée par le changement de teinte de la toiture et la modification des matériaux de châssis et des volets;

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

- De manière générale, la mise en conformité de la lucarne et de l'auvent arrière répond au bon aménagement des lieux dans la mesure où ils présentent un impact très limité par rapport à la typologie architecturale du bien et par rapport à la maison mitoyenne sise au n°50 ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture bien que dépassant la hauteur de l'immeuble mitoyen n'entraîne de préjudice ni à celui-ci, ni à sa typologie. Cela s'envisage au regard de l'évolution du contexte énergétique des constructions;
- Toutefois, la modification de la teinte de la toiture entraîne une rupture de typologie avec le voisin mitoyen et le voisin d'en face n°57 de l'avenue (homologue à l'habitation visée par la demande) qui forment un ensemble harmonieux;
- La modification des matériaux de châssis et de volets en infraction bien qu'induisant une perte de qualité de l'ensemble entraîne peu d'impact visuel sur l'ensemble formé avec l'immeuble mitoyen et la maison n°57;
- En ce qui concerne la modification de programme et l'ajout de fenêtres de toit, ces modifications sont minimales et ne portent pas atteinte à l'habitation;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'isolation par l'extérieur bien qu'entraînant une dérogation à la hauteur ne porte pas préjudice à l'habitation ni au voisin mitoyen;

- Il s'agit en effet d'une augmentation dérisoire et peu perceptible, de 12 cm (épaisseur de l'isolant);

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

- prévoir des tuiles de ton orange identique à celles de l'immeuble mitoyen;
- prévoir des châssis en bois blanc lors du prochain changement des châssis;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à permettre une meilleure intégration de l'habitation dans le contexte bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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 dérogation au règlement régional d'urbanisme, article 6 du Titre I 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 26/01/2022
objet n° 04

Dossier 16-46023-2021 - Enquête n° 319/21

Demandeur : S.A. SPIMEC c/o Madame Patricia Denis

Situation : Avenue Montjoie 73

Objet : Reconstruire une conciergerie en ossature légère sur pilotis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46023-2021 introduite, en date du 07/07/2021, par la S.A. SPIMEC c/o Madame Patricia Denis;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconstruire une conciergerie en ossature légère sur pilotis sur le bien sis avenue Montjoie, 73;

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

Le bien 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 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'ilots;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification partielle ou totale d'un logement) en ce que la conciergerie est démolie et reconstruite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 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 :

13/07/2021 : dépôt de la demande;

21/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/10/2021: réception des compléments;

08/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

13/12/2021 au 27/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : séance de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/12/2021 et qui sera émis en cours de procédure, 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 apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de belles maisons unifamiliales ou d'immeubles de rapport implantés en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le bâti présente une certaine homogénéité en matière de typologie patrimoniale;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté dans le front bâti entre la chaussée de Waterloo et l'avenue de Floride, et ce sur une parcelle profonde de 84 mètres comportant un grand jardin avec une importante végétation et notamment de très grands arbres;
- La maison sur laquelle porte la demande présente une typologie patrimoniale intéressante, de type 3 façades et est bâtie sur une partie seulement de la largeur de la parcelle à rue, adossée contre le mitoyen de gauche;
- Elle se développe sous forme d'un gabarit R + 2 + Toitures mansardées et est affectée au logement. Il n'y a pas de zone de recul, mais la délimitation entre l'espace public et l'espace privé est matérialisée par un muret et un portique permettant aux voitures d'accéder;

- La parcelle comprend aussi, sur sa partie arrière, une habitation secondaire (conciergerie) bâtie en 1967, de gabarit R à toiture plate, issue du permis d'urbanisme 16-25009-1967 portant sur la démolition d'un bungalow vétuste et la construction d'une habitation et d'un garage pouvant contenir jusqu'à quatre voitures (ancienne habitation du chauffeur des propriétaires). Le couloir situé entre la conciergerie et le garage est illicite (8,22m²);
- Cette conciergerie est située en intérieur d'îlot, au milieu des arbres et est entourée de nombreuses parcelles mitoyennes ayant des bâtiments en intérieur d'îlot :
 - A l'arrière, au 237 avenue Winston Churchill, un petit bâtiment de 3,68m de hauteur qui est contre une clôture de 5,20m de hauteur, elle-même accolée au mur mitoyen arrière de 2,60m de haut;
 - À gauche, au 225 avenue Winston Churchill, on compte de nombreux garages couverts;
 - À droite, au 239 avenue Winston Churchill se trouve une habitation récente recouverte d'un bardage bois qui s'élève à 6,46m de hauteur, la façade donnant sur le jardin est aveugle;
- Cette conciergerie est en ossature légère de bois et de pvc et ne comporte aucune qualité architecturale remarquable, elle est aujourd'hui en mauvais état;

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

- La démolition de la conciergerie existante pour laisser place à une construction contemporaine dont la surface est supérieure (15,22m²) et sa rehausse d'un demi étage partiel;

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

- Le nouveau bâtiment est placé au même endroit que la construction existante;
- Cette implantation permet de préserver les grands arbres existants et elle s'écarte des limites mitoyennes;
- Le pavillon est composé d'une seule chambre au rez-de-chaussée, une salle d'eau, un dressing, une cuisine semi-ouverte et d'une grande pièce de vie ouverte sur un patio central contenant un petit arbre, le salon est disposé 50cm plus bas que le reste de l'habitation, créant une zone plus intime;
- A l'étage, un espace plus privé est dédié à un bureau et un petit atelier pour la création manuelle;
- La toiture est composée d'un acrotère en bois recouvert par un capot aluminium, les deux toitures plates sont végétalisées;
- Les façades très ouvertes permettent de faire entrer un maximum de lumière et de se fondre dans la végétation alentour, un bardage zinc recouvre les façades du bâtiment principal et un bardage bois naturel gris est posé sur le volume de l'étage supérieur;
- Le projet a été conçu sur pilotis afin de libérer le sol et permettre une meilleure perméabilité de celui-ci et préserver la végétation présente;
- Le garage de 4 véhicules est supprimé, un car-port placé à droite de la maison permet d'abriter un véhicule;

AVIS FAVORABLE DE LA COMMUNE :

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

- Le projet propose la reconstruction d'une conciergerie vétuste et en mauvais état par un bâtiment contemporain respectueux du contexte dans lequel il s'insère;

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

- en matière de programme :
 - le projet ne modifie par le nombre de logements;
 - la typologie de l'unité d'habitation proposée et les qualités d'habitabilité du logement proposé sont qualitatives au regard des maisons unifamiliales du quartier;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans la volumétrie existante, garage compris, le nouveau volume est 15,22m² plus étendu que la conciergerie existante;
 - il s'implante du côté gauche de la parcelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est peu densément bâtie. Le projet, tel que proposé, conserve les qualités paysagères du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande conserve un accès carrossable jusqu'au fond de la parcelle. Cet accès est licite;
 - la demande de permis d'urbanisme mentionne la création d'un car-port pour cette conciergerie et situe quelques emplacement pour vélos à proximité de la maison. L'importance de l'accès carrossable est donc réduit;
 - l'espace situé à droite de la maison est couvert de gravier;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- les installations et infrastructures en place actuellement sont conservées;
- une citerne d'eau pluviale est créée pour l'usage du bâtiment et le trop plein se fera en infiltration;
- l'égouttage se fera via une station de relevage via les égouts du bâtiment principal à rue;
- en matière d'approche patrimoniale:
 - le projet conserve la typologie de l'immeuble avant non-concerné par la demande;
 - la conciergerie existante démolie ne comporte pas d'attrait patrimonial particulier et est remplacée par un bâtiment d'architecture contemporaine de qualité;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :

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

- Le bâtiment existant est régulier et est effectivement implanté en intérieur d'ilot comme le sera le bâtiment le remplaçant;
- La superficie globale est augmentée de 15,22 m²;
- L'incidence de ce nouveau volume sur les parcelles voisines est très faible, bien qu'il soit implanté proche des limites de la parcelle;

L'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification partielle ou totale d'un logement) :

- Le volume est légèrement et partiellement rehaussé. Le bureau et l'atelier sont situés au-dessus d'espace de service du rez-de-chaussée, dont la hauteur sous plafond est limitée à 2,20 mètres;
- Les pièces du 1^{er} étage ont également 2,20 mètres de haut, afin de limiter au maximum cette rehausse;
- Cette hauteur sous plafond pour des espaces de vie constitue une dérogation aux normes d'habitabilité, non sollicitée par le demandeur. La dérogation est cependant justifiée afin de réduire l'impact volumétrique sur les abords immédiats;

AVIS DEFAVORABLE DE URBAN – Direction de l'Urbanisme, DE URBAN – Direction du Patrimoine Culturel et DE Bruxelles Environnement

- Considérant que le bâtiment situé en fond de parcelle a été confirmé comme conciergerie et donc accessoire à l'immeuble principal et que cette situation doit être maintenue;
- Considérant que le projet impose la démolition de la conciergerie et des 4 garages et la reconstruction d'un logement unifamilial avec un emplacement de parking attenant ;
- Considérant que le nouveau projet sur pilotis est jugé qualitatif et implique la suppression de la dalle de béton ;
- Considérant cependant, que le fond de la parcelle est surplombé par les couronnes des grands arbres ;
- Considérant que la viabilité du projet au niveau de l'éclaircement n'est pas démontré, qu'un élagage des arbres sera nécessaire ;
- Considérant que la note explicative mentionne à cet effet, que cette situation ne permet pas la pose de panneaux solaires vu le manque d'ensoleillement ;
- Considérant que la construction en intérieur d'ilot porte, dès lors, préjudice aux qualités paysagères et à l'intégrité patrimoniale de la parcelle ;
- Considérant que la demande maintient un emplacement de parking en intérieur d'ilot et qu'il y a lieu de supprimer tout trafic de véhicules en intérieur de parcelle ;
- Considérant que l'augmentation du gabarit de ce bâtiment en fond de parcelle n'est pas souhaitable au regard de ce qui précède ;

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

Avis FAVORABLE de la commune d'Uccle et Avis DEFAVORABLE de URBAN – Direction de l'Urbanisme, DE URBAN – Direction du Patrimoine Culturel et DE Bruxelles Environnement

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/01/2022
objet n° 05

Dossier 16-46107-2021 - Enquête n° 315/21
Demandeur : Monsieur Alexandre Brasseur
Situation : Avenue Georges Lecointe 35
Objet : Transformer la façade arrière et créer une terrasse

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46107-2021 introduite, en date du 08/09/2021, par Monsieur Alexandre Brasseur;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer la façade arrière et créer une terrasse sur le bien sis avenue Georges Lecointe 35;

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

Vu que le bien 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°4 - Profondeur du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que les nouvelles constructions dépassent la construction la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

08/09/2021 : dépôt de la demande;

13/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/10/2021: réception des compléments;

29/10/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2021 au 27/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, semi-ouvert et fermé, formé à la fois de maisons unifamiliales isolées, mitoyennes et d'immeubles à appartements de gabarit plus important;
- Dans ce quartier, l'avenue Georges Lecointe est une artère en pente, bordée par des maisons unifamiliales et des maisons groupées (fronts bâtis de 3 à 6 maisons) dont des villas trois façades implantées aux extrémités;
- La maison n°35 sur laquelle porte la demande présente :

- Une implantation en mitoyenneté de part et d'autre, et une situation dans l'axe d'un des groupements précités;
- Un gabarit R+2+toiture à versants (typologie de maison « bel-étage ») avec une lucarne aménagée sur le versant avant;
- Une zone de recul verdurisée avec une allée piétonne conduisant à la porte d'entrée et une allée carrossable allant vers le garage;
- Un niveau du jardin surélevé (moins d'un demi-niveau) par rapport au niveau du rez-de-chaussée;
- Cette maison unifamiliale a été construite suite à l'octroi du permis 16-14025-1948; elle a été aménagée comme suit :
 - Le rez-de-chaussée contient un garage et des espaces servants (chaufferie, buanderie et caves);
 - Le premier étage (bel-étage) contient les espaces de vie, aménagés en enfilade;
 - Le second étage contient trois chambres et une salle de bain;
 - Les combes contiennent une suite parentale (chambre, une salle de bain et un bureau);
- Elle a subi quelques transformations au cours du temps, notamment le permis 16-29693-1986 qui a octroyé l'agrandissement de la maison par la construction d'une verrière en façade arrière, offrant deux niveaux largement ouverts sur le jardin (le rez-de-chaussée qui est partiellement enterré de 90cm et 1^{er} étage);
- Le bâti environnant se compose de maison mitoyennes unifamiliales et d'un immeuble à appartements; Le gabarit des maisons varie entre un R+2+toiture et un R+3+toiture; Les façades présentent principalement un revêtement en briques;
- La maison de droite (n°33) présente un gabarit R+2+toiture à versants, avec une lucarne sur le versant arrière; Elle présente une profondeur égale à la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison de gauche (n°37) présente un gabarit R+2+toiture à versants, avec une lucarne sur chacun des versants; Elle présente une profondeur égale à la maison faisant l'objet de la demande avec une verrière triangulaire aménagée en façade arrière;

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

- Démolition de l'escalier existant et de la verrière aménagée en façade arrière;
- Fermeture de la façade arrière du rez-de-chaussée et 1^{er} étage en façade arrière en créant une grande porte vitrée au 1^{er} étage;
- Aménagement d'une cour et d'un escalier extérieur en façade arrière, au rez-de-chaussée, donnant accès au jardin;
- Aménagement d'une terrasse en façade arrière, au premier étage, en partie inscrite dans le volume bâti et débordant de la façade arrière de $\pm 1,10$ mètre;
- Aménagement un escalier descendant au niveau du jardin depuis la terrasse du 1^{er} étage;
- Légère rehausse du mur mitoyen de droite afin de respecter le Code civil pour protéger depuis la partie haute de l'escalier des vues vers le jardin de la maison de droite;

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

- Le projet vise à aménager une terrasse en façade arrière de la maison afin d'offrir un espace extérieur bien orienté (Sud) aux espaces de vie;
- Le mur mitoyen droit sera également rehaussé car la nouvelle terrasse dépasse la profondeur des constructions mitoyennes de $\pm 1,10$ mètre;
- Ces aménagements extérieurs répondent au bon aménagement des lieux car ils améliorent la qualité de l'habitat tout en respectant le code civil et en ayant un impact mineur sur le bâti environnant;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de la maison reste inchangé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La verrière existante contenait un escalier liant le rez-de-chaussée au premier étage et permettait l'accès au jardin depuis les espaces de vie;
 - L'escalier et une partie de la verrière existante seront démolis;
 - Au rez-de-chaussée, les espaces servants seront agrandis, s'alignant ainsi la façade arrière des maisons voisines; Une cour sera aménagée en façade arrière avec un escalier en béton permettant d'accéder au niveau du jardin; Cette cour sera accessible par la buanderie;
 - Au bel étage, la terrasse disposer d'une superficie de 9,11m² sera aménagée en partie en-deçà de la façade arrière de la maison mitoyenne n°33, offrant ainsi aux pièces de vie une prolongation sous forme d'un espace extérieur protégé du côté ouest;

- Afin de respecter le Code civil, le mur mitoyen de droite sera rehaussé afin d'avoir une hauteur suffisante de 1,90 mètre;
- Cette rehausse n'engendre pas de nuisance chez le voisin de droite;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- La maison conserve son garage situé au rez-de-chaussée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- En ce qui concerne la façade arrière :
 - Le mur séparant la nouvelle terrasse de la salle à manger sera isolé et recouvert d'enduit blanc;
 - Une baie sera aménagée sur ce mur afin d'apporter de la lumière naturelle dans la salle à manger;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du titre I du Règlement Régional de l'Urbanisme :
 - L'aménagement de la cour ainsi que de l'escalier situé au rez-de-chaussée dépassent de 1,95 mètre la profondeur des constructions voisines à ce niveau; Un mur de soutènement d'une hauteur de 0,90 mètre sera érigé autour de la cour et de l'escalier;
 - Au rez-de-chaussée, la nouvelle terrasse dépasse de 0,98 mètre le plan de la façade arrière; ce dépassement est engendré par la conception de l'escalier afin d'accéder au jardin;
 - L'escalier liant la nouvelle terrasse au niveau du jardin dépasse le plan de la façade arrière de 1,95 mètre;
 - Cette dérogation est considérée comme minime en ce qu'elle n'engendre pas de nuisance aux maisons voisines et améliore la qualité des espaces de vie de la maison

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 ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/01/2022
objet n° 06

Dossier 16-46139-2021 - Enquête n° 322/21

Demandeur : S.A. Immobilière Fougeraie c/o Monsieur Amaury Wittouck

Situation : Drève de Lorraine 17

Objet : Construire un mur anti-bruit le long de la Drève de Lorraine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46139-2021 introduite en date du 16/04/2021 par la S.A. Immobilière Fougeraie c/o Monsieur Amaury Wittouck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un mur anti-bruit le long de la Drève de Lorraine sur le bien sis Drève de Lorraine 17;

Attendu que le bien se situe en zone de parc, le long d'un espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ainsi qu'en zone de servitude autour des bois au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la parcelle impactée par le projet se situe en bordure de la Forêt de Soignes et se trouve elle-même en zone Natura 2000 (Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe - Domaine Wittouck);

Considérant que la zone d'implantation du projet de mur anti-bruit se situe au sein-même d'une zone d'habitat Natura 2000 (chênaie-charmaie);

Considérant que le château de la Fougeraie, ou Domaine Wittouck, est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale, ainsi qu'à l'Inventaire légal des Sites;

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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - o Prescription générale 0.3 : Actes et travaux dans les zones d'espaces verts (sauf code forestier);
 - o Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m²;
- Application de l'art. 188/7 al.2 du COBAT : demande soumise à Evaluation appropriée des Incidences car implantation en zone Natura 2000;

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 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : ZICHEE;
- Application de l'art. 207 §4 : Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/12/2021 au 31/12/2021 inclus, enquête pendant laquelle 11 réclamations ont été émises;

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

- *Création d'un précédent;*
- *Villa située très loin de la Drève;*
- *Possibilité de planter une haie plutôt qu'un mur;*
- *Défiguration de la Drève;*
- *Impact visuel désastreux;*
- *Impact négatif sur les racines des arbres;*
- *Effet barrière pour la faune;*
- *Effet de morcellement entre la forêt et sa lisière;*
- *Risque de compaction du sol forestier;*
- *Inadéquation du projet avec les prescriptions du PRAS;*
- *Perte d'une superficie naturelle de 420 m²;*
- *Fermeture d'une vue actuellement ouverte;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/04/2021 : dépôt de la demande;

04/10/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;
- bruxelles environnement ;

17/12/2021 au 31/12/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 28/10/2021 et référencé comme suit : AA/BDG/AUD30001_680_PUN_Lorraine_17;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que la parcelle concernée par la demande est située au n°17 de la Drève de Lorraine à Uccle;
- Considérant que le projet prend place sur une propriété bordant la Drève de Lorraine, voie d'accès importante vers Bruxelles; qu'il s'agit d'une voirie forestière bordée d'arbres en alignements discontinus, proches de la route;
- Considérant que le premier plan d'aménagement connu pour le parc de la Fougeraie est un plan d'inventaire des arbres réalisé en 1910 par Jules Buysens; que ce plan présente un parc de style paysager mais aucune trace de ce plan n'existe actuellement dans le parc;
- Considérant que le parc de la Fougeraie acquiert sa forme actuelle en 1911/1912, en même temps que la construction du château de la Fougeraie; que le parc est dessiné par Achille Duchêne dans un style mixte, alliant jardins réguliers aux abords du château et un style paysager quand on s'éloigne de la bâtisse, la forêt de Soignes constituant la trame de fond du parc;
- Considérant que le domaine Wittouck joue pleinement le rôle de transition entre la forêt de Soignes et le milieu urbain;
- Considérant que la propriété borde la Drève sur un peu moins de 250 m de longueur; que l'IBGE a classé, dans une étude de 2010, la Drève de Lorraine dans les axes routiers à bruits très élevés; que la Drève de Lorraine dépasse les valeurs seuils du bruit de fond sans pour autant qu'une façade de logement ne soit concernée, étant donné que le château se trouve en retrait par rapport à la voirie;
- Considérant que la gêne acoustique n'est provoquée que par le trafic routier, puisque la propriété se trouve hors des couloirs aériens, des lignes ferroviaires et de transport en commun et que cette gêne n'a pas été mesurée in situ mais seulement de manière théorique;
- Considérant que la propriété est intégralement reprise en Zone Natura 2000 caractérisée par l'habitat 9160 - Chênaies pédonculées ou chênaies-charmaies du Carpinion-Betuli;
- Considérant que, pour des raisons de sécurité, la propriété est bordée d'une clôture à panneau rigides de 2m de hauteur et doublée d'une natte de bruyère sur laquelle du lierre a été planté qui reste translucide quand on est perpendiculaire à son axe;
- Considérant qu'il existe, outre la clôture privative, un fossé bétonné qui engendre des problèmes d'infiltration sur la propriété du demandeur.
- Considérant que cet effet barrière est aggravé par le projet présenté ;

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

- Considérant que la demande porte sur la construction d'un mur anti-bruit sur les 250 premiers mètres de la section construite de la Drève de Lorraine; que le mur anti-bruit est placé au centre d'une bande boisée de largeur variable reprise en zone Natura 2000; que le couvert forestier est relativement continu et que des massifs horticoles y ont été plantés dans le cadre de l'aménagement du parc, il y a plus d'un siècle pour certains;
- Considérant que le projet ne prévoit aucun abattage d'arbres;
- Considérant que le projet repose sur un système apparenté à des gabions modulaires qui seraient disposés à l'intérieur de la bande boisée, le long d'un passage entre les arbres; que la masse qui le constitue peut servir de substrat à une plus grande variété de végétaux mais que cette structure reste particulièrement massive;

- Considérant que le mur présentera une hauteur de 3,50 m et reposera sur une fondation en empierrement de 20 centimètres d'épaisseur et 140 centimètres de largeur (20 centimètres de sur-largeur de part et d'autre de la base du mur);
- Considérant que la fondation sera réalisée en excavant préalablement le sol sur une dizaine de centimètres de profondeur; que la structure métallique sera installée à vide manuellement et par la suite remplie de sable par un camion souffleur;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) et 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 m²) et l'application de l'art. 188/7 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :

- Considérant l'avis conforme défavorable de la CRMS relatif à la construction de ce mur anti-bruit le long de la Drève de Lorraine;
- Considérant que la demande porte sur la construction d'un mur anti-bruit, le long de la Drève de Lorraine, dans la propriété Wittouck et ce, vu le trafic dense de la drève, afin d'amoinrir la pollution sonore;
- Considérant que cet écran s'étendrait sur 300 mètres de long, en longeant la drève au plus près de la limite mitoyenne et en effectuant deux petits retours, le long des Drèves de Fort-Jaco et du Caporal;
- Considérant que deux solutions sont proposées comme écran anti-bruit, une première étant la construction d'un écran massif et la seconde, présentée comme l'Alternative 1, consiste en un écran à paroi fine :
 - Écran massif, composé de gabions (ou structure métallique) remplis de matériaux pierreux ou terreux: l'encombrement (base de 1,40m de large, hauteur de plus de 3m) et le poids sont importants, l'efficacité est plus importante, les fondations sont limitées à un empierrement compacté, ou même un seul décapage de l'humus. Il y a un impact indirect sur le système racinaire par l'excavation de sol, mais un risque de compaction du sol pendant les travaux et une charge importante permanente sur le sol avec risque d'asphyxie racinaire. Cet écran pourrait sinuer entre les arbres;
 - Écran à paroi fine dénommé « Alternative 1 » est composé de panneaux préfabriqués et soutenus par des montants fichés dans le sol. Leur efficacité est limitée par l'épaisseur des panneaux et ce dispositif nécessite un travail important au niveau des fondations (poutrelles en acier enfoncées de 1,25 m et enrobées de béton tous les 2,50 à 3 m). L'impact potentiel direct sur les systèmes racinaires est lié à l'excavation pour la fondation des pieux de soutien et un impact indirect est dû à la compaction du sol par la circulation de l'excavatrice dans le sous-bois;
- Considérant que dans les deux cas, la possibilité de créer des tunnels ou passages pour la petite faune est possible et envisagée;
- Considérant que la construction d'éléments dans un site classé est difficilement envisageable;
- Considérant que le domaine Wittouck se situe réellement à la lisière de la forêt dont il constitue une prolongation : que la construction d'un tel écran, malgré les passages ménagés pour la petite faune, accentuerait encore la coupure entre la zone de la forêt et ses abords, au détriment de la porosité ou d'une transition douce entre la forêt, la drève et la propriété, telle que prescrite par l'article 16 du PRAS;
- Considérant qu'à l'échelle de la Drève de Lorraine, la mise en place d'un tel écran, sur un si long déroulé, a un impact paysager trop important, et risque de constituer un précédent et à terme une modification du paysage de la drève, qui traverse une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS et fait partie du site classé de la Forêt de Soignes (arrêté royal du 02/12/1959);
- Considérant que malgré le profil sinueux de l'écran massif tel que projeté, il est légitime de craindre le danger réel que cela aurait sur les arbres et leur système racinaire, que ce soit à court terme pendant la construction du mur comme à long terme par le poids de la construction - sachant qu'un tel dispositif ne peut être installé sous la couronne des arbres, vu la charge résultante sur les racines;
- Considérant qu'il n'existe de toute façon aucune garantie d'un impact positif créé par un tel écran disposé si loin de la partie habitée du domaine et surtout dans le souhait prioritaire de protéger les arbres de la lisière (toute la zone impactée par le projet est en zone radriculaire très dense);
- Considérant qu'il n'est pas acceptable de construire dans la partie arborée le long de la drève;

- Considérant qu'il est préférable de prévoir des dispositifs végétaux, accompagnés d'une construction anti-bruit dans ce massif planté, situés de manière intermédiaire, entre le château et la lisière arborée, afin d'éviter une rupture trop abrupte dans le paysage, et d'intégrer ce principe dans un projet de jardin;
- Considérant également que le domaine dans son ensemble mérite une étude historique, notamment pour son lien avec la forêt, alors qu'il y a intervention de plusieurs paysagistes dont l'œuvre est reconnue, dont Jules Buysens et Achille Duchêne;
- Considérant également, après analyse de plusieurs photos aériennes et aperçu de permis délivrés, que d'importantes modifications sont intervenues dans les jardins tels l'abattage d'arbres et d'arbustes, l'éclaircissement du couvert boisé, des travaux aux parterres et pelouses encadrant le château; que dans un souci de connaissance scientifique, de préservation du patrimoine et dans l'enjeu de prévoir un dispositif anti-bruit intégré aux dimensions paysagères, la CRMS émet le souhait que l'ensemble de ce jardin soit mieux documenté et qu'un futur projet soit étayé sur la base d'une étude historique;
- Considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 25/01/2022 qui reprend les points suivants :
 - Lors d'une visite sur place de BE avec le bureau d'étude, l'architecte Fondu et M. Amaury Wittouck, il a été clairement expliqué que construire cette infrastructure dans une zone soumise à des objectifs d'habitat Natura 2000 était irréaliste et qu'il fallait creuser des pistes alternatives afin de réduire l'impact sur les valeurs naturelles;
 - En analysant l'évaluation appropriée des incidences on observe un argumentaire inversé qui utilise des constats « d'état dégradé » pour motiver et minimiser une dégradation plus importante liée au projet. Une partie de cet état dégradé est aussi liée à un dossier d'abattage pour lequel il y a eu un malentendu avec le service communal d'Uccle responsable pour les permis d'abattage, et qui a fait l'objet d'un suivi par le service inspecteur de Bruxelles Environnement;
 - Il est clair que la construction du projet de base va à l'encontre des objectifs de conservation qui demandent au minimum le maintien de la superficie et de l'état existant et qui poussent vers une amélioration et restauration des milieux ;
 - La perte en superficie de l'habitat forestier, avec le risque d'une dégradation importante de la strate arbre et arbustives liée aux travaux ne peut pas faire l'objet d'un avis favorable de Bruxelles-environnement (IBGE) ;
 - L'alternatif 1 et le futur réaménagement de la drève et ses accotements sont des pistes à développer pour répondre à l'objectif de gestion du bruit ;
 - Considérant que le projet tel que présenté engendre un impact significatif sur la Zone Natura 2000 et sur le site classé, tant en termes environnementaux qu'en termes esthétiques ou patrimoniaux ;

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

- Considérant de ce qui précède que le projet tel que présenté ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques, environnementales et patrimoniales du cadre environnant de grande valeur que constitue ce site classé en zone Natura 2000 en lisière de forêt de Soignes et est contraire au bon aménagement des lieux ;
- Considérant qu'un éventuel projet devra être étayé d'une étude historique du site dans son ensemble et devra prendre en compte le futur réaménagement de la Drève, ainsi que toutes les enjeux environnementaux liés à la connexion entre le site et la forêt ;

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

Avis D'FAVORABLE 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 26/01/2022
objet n° 07

Dossier 16-46133-2021 - Enquête n° 320/21

Demandeur : Monsieur Jean Rubbers

Situation : Vieille rue du Moulin, 166/168

Objet : mettre en conformité le bien dont le volume de la partie arrière existe depuis avant 1986

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46133-2021 introduite, en date du 06/10/2021, par Monsieur Jean Rubbers;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le bien dont le volume de la partie arrière existe depuis avant 1986 sur le bien sis Vieille rue du Moulin 168;

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° 57 Quartier Saint-Job-Ham », ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 21/02/1989 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 dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.2.2 Zones de recul qui prescrit "*c) Clôtures -L'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret du même matériau que les murs des façades avant, surmonté ou non d'une haie vive.*", en ce que le mur de soutènement présente un matériau différent du revêtement de la façade avant; Une grille a été aménagée à l'alignement;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2.Bâtiment annexes qui prescrit "*Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants).*" en ce que l'annexe présente une toiture plate au lieu d'une toiture à versant;
 - non-respect de l'article n° IV.4.1.6 En toiture qui prescrit "*Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large*" en ce que les lucarnes aménagées en toiture présente une largeur supérieure à 1,60 mètres;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} 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 13/12/2021 au 27/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

06/10/2021 : dépôt de la demande;

28/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;
13/12/2021 au 27/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, composé de maisons résidentielles et de quelques ateliers;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin est une artère composée d'un bâti variable composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements et variables en gabarit R+1+T à R+2+T, implantés soit à l'alignement, soit en recul;
- La maison n°168 sur lequel porte la demande :
 - est implantée en retrait par rapport à l'alignement, à l'instar des maisons mitoyennes n°170, n°172 et n°174; il en découle que les façades de ces 4 maisons sont encadrées par les importants murs mitoyens des maisons les plus proches implantées à l'alignement (n°166 et n°176); le plan particulier d'affectation du sol en vigueur a entériné cette implantation avec zone de recul, en y permettant le stationnement (surimpression « G »);
 - présente un gabarit R+1+toiture à versants et une zone de recul surélevée par rapport au niveau de la rue de l'équivalent de presque 1 niveau;
 - été construite avant 1932. A l'origine, elle se composait d'un gabarit R+ toiture à versants et de 2 pièces en enfilade avec à l'arrière une annexe contenant une toilette et un refuge;
- Le permis 16-412-1923 a octroyé la transformation de la maison par la construction sur la zone de recul, du mur de soutènement et de l'escalier situé du côté gauche permettant d'accéder à la porte d'entrée, située 1,80 mètre de haut par rapport au niveau de la rue; ce permis a donc permis l'aménagement de la zone de recul en jardinet de plain-pied avec le rez-de-chaussée et bien orienté, et a également autorisé la construction d'une lucarne en façade avant de la maison;
- La maison présente un jardin étroit et très profond;
- La maison de gauche n°166 présente une profondeur égale à la maison faisant l'objet de la demande avec une hauteur plus importante (R+2+T) et s'implante à l'alignement avec une annexe située en façade arrière. Le gabarit de cette maison laisse, du côté gauche un des deux importants murs mitoyens en héberge précités;
- La maison de droite n°170 est implantée en recul (sauf le garage au niveau du trottoir et à l'alignement) et présente un gabarit et une profondeur égale à la maison faisant l'objet de la demande;
- Les jardins sont séparés par des haies et comprennent des arbres;
- Le relief du terrain situe le jardin un niveau plus haut que celui de la rue;

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

- La demande concerne la mise en conformité des travaux effectués depuis 1988 :
 - Construction d'une annexe en façade arrière de la maison;
 - Démolition et reconstruction du mur de soutènement et de l'escalier sur la zone de recul;
 - Changement des menuiseries en façade avant;
 - Changement de revêtement en façade avant;
 - Construction d'une lucarne en toiture;

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

- Le projet vise à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison en effectuant une extension et en réaménageant les espaces intérieurs;
- Les modifications effectuées dans la maison apportent une amélioration par rapport à la situation de droit en terme de qualité d'espace et en terme de confort par l'aménagement de grandes baies en façade arrière, de coupole et de fenêtre de toit permettant un apport suffisant de lumière naturelle;

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

- en matière de programme :
 - Suite à la transformation de 1923, la maison avait conservé son aménagement initial, soit :
 - qu'au rez-de-chaussée se trouvait une chambre (en façade arrière) et une cuisine (en façade avant);
 - que sous les combles se trouvait un grenier ainsi qu'une seconde chambre;
 - Suite aux transformations effectuées au fil du temps, l'aménagement intérieur de la maison a été revu comme suit :
 - le rez-de-chaussée se compose aujourd'hui de trois pièces en enfilade avec un séjour occupant les deux premières pièces et une cuisine située en façade arrière;

- les combles se composent d'une chambre, d'une salle de bain, d'un dressing ainsi que d'une mezzanine accessible par un escalier en colimaçon situé dans le hall de l'étage;
- Le réaménagement intérieur de la maison permet un agencement plus cohérent des espaces intérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Selon la note explicative, les travaux effectués dans la maison sont des remises en état;
 - En effet, après vérification sur BruCiel, il s'avère qu'une annexe existe déjà en façade arrière de la maison depuis au moins 1971; Il en va de même avec la lucarne construite en façade arrière;
 - Selon les orthophotoplans sur BruGis, en 1977, l'annexe aménagée en façade arrière présentait déjà trois fenêtres de toit aménagées sur la toiture à un versant;
 - Selon la note explicative, les aménagements effectués sur la maison datent de 1989;
 - Toutefois, selon les orthophotoplans sur BruGis, la démolition-reconstruction semble avoir été effectuée sur la zone de recul entre 1996 et 2004; Il en va de même pour la transformation de la toiture à versant de l'annexe en toiture plate, l'aménagement de la verrière à deux pans sur la nouvelle toiture plate ainsi que l'aménagement de la double lucarne sur la toiture de la maison;
 - Ce qui signifie que le PPAS n°57 était déjà en vigueur lorsque ces modifications ont été effectuées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse a été aménagée sur la zone de recul, dans le prolongement du séjour, offrant ainsi un espace extérieur pour cette pièce;
 - Une seconde terrasse a été aménagée en façade arrière dans le prolongement de la cuisine connectant ainsi les espaces de vie avec le jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Bien que la maison s'implante en recul par rapport à l'alignement, aucun garage ou emplacement de parking n'a été aménagé sur la parcelle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Selon la note explicative, les travaux effectués en façade avant datent de 1989 :
 - Les menuiseries en bois de la façade avant ont été changées en menuiserie en bois de ton noir satiné;
 - La façade avant a été repeinte en gris clair. Toutefois en 2019, la façade avant a été repeinte en blanc;
 - La lucarne existante sera rénovée avec une zinguerie ton naturel;
 - La façade arrière de l'annexe a été rénovée par l'aménagement de trois baies en bois ton noir satiné ainsi que du revêtement en cimentage ton blanc;

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 :
 - Non-respect de l'article III.2.2. Zone de recul :
 - En ce qui concerne le mur de soutènement :
 - Il présente un revêtement (parement de lambris artificiel de ton blanc) différent du revêtement de la façade avant (parement cimenté ton blanc). Toutefois, ce choix s'intègre harmonieusement à la façade avant de la maison;
 - En ce qui concerne la grille :
 - Une grille métallique a été aménagée sur le mur de soutènement, au travers de laquelle passe de la végétation, ce qui est à la fois fleuri et mellifère, et donc qualitatif en termes de biodiversité pour une telle petite surface;
 - Non-respect de l'article IV.2.2.A.2 Bâtiment annexes :
 - Cet article impose l'aménagement de toiture à versants sur les bâtiment annexes :
 - Lors de la rénovation de l'annexe, une toiture à versant(s) aurait dû être aménagée afin de respecter le PPAS;
 - Toutefois, la toiture plate aménagée en façade arrière s'intègre aux annexes du voisin de gauche (n°166), et à celui du voisin de droite (n°170);
 - Non-respect de l'article IV.4.1.6 Aspect des façades en toiture :
 - La largeur des lucarnes aménagées en toiture (entre 1996 et 2004) sont supérieures à la largeur maximum prescrit par le PPAS :

- La lucarne aménagée en façade avant dénature la façade et ne respecte pas la typologie de la maison ; Il y a lieu de la supprimer et d'aménager éventuellement une verrière apportant plus de lumière sous les combles ;
- Cette dérogation est acceptable en façade arrière par rapport à la volonté d'apporter de la hauteur et de l'éclairage naturel au sein du nouvel espace aménagé sous la toiture (mezzanine);

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 :
 - La maison concernée par la demande présente des caractéristiques urbaines datant du XX^{ème} siècle et s'intègre dans un ensemble avec les quatre maisons voisines implantées en recul par rapport à l'alignement;

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

- supprimer la lucarne aménagée en façade avant ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
 - d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la toiture;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°57, articles n° III.2.2, n°IV.2.2.A.2 et n°IV.4.1.6 (en façade arrière) 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 26/01/2022
objet n° 08

Dossier 16-46253-2021 - Article 177 - Avis de la Commission de Concertation

Demandeur : GANGUETTE S.R.L. c/o Monsieur Grégory Marlier

Situation : Dieweg 170

Objet : installer une terrasse légère, amovible, perméable, en bois, posée sur la prairie à l'intérieur de la limite de la concession, installer un auvent sur la façade de la buvette, installer deux armoires de stockage, amovibles à l'arrière du pavillon et le tout pour une durée supérieure à trois mois

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46253-2021 introduite, en date du 14/07/2021 auprès de URBAN-DU, par la S.R.L. GANGUETTE c/o Monsieur Gregory Marlier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à installer une terrasse légère, amovible, perméable, en bois, posée sur la prairie à l'intérieur de la limite de la concession, installer un auvent sur la façade de la buvette, installer deux armoires de stockage, amovibles à l'arrière du pavillon et le tout pour une durée supérieure à trois mois sur le bien sis Dieweg 170;

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

Considérant que la demande se situe au sein du parc de Wolvendael, site classé par arrêté royal du 08/11/1972;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/11/1972);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/07/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

27/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, organisation de la Commission de Concertation, et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

12/01/2022 : Assemblée de la CRMS;

18/01/2022 : réception de l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins;

26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis de la CRMS est conforme et libellé comme suit :

« Étendue de la protection

Le parc du Wolvendael est classé comme site en date du 8 novembre 1972 par arrêté Royal. Le petit bâtiment de la buvette ainsi que la concession accordée par la commune d'Uccle pour la terrasse sont repris dans l'emprise du classement. Un tilleul argenté pleureur (Tilia petiolaris) inscrit à l'inventaire des arbres remarquables jouxte la concession de la terrasse.

Historique de la demande

L'occupation de la buvette est liée à un contrat de concession d'une durée de 7 ans entre le porteur de projet (ASBL) et la commune d'Uccle.

Le bien a fait l'objet d'un précédent permis d'urbanisme (référence 16/PFU/1780738) délivré en date du 24 juin 2021 et dispensé d'avis de la CRMS pour le placement, pour une durée limitée de trois mois, d'une terrasse amovible dans l'emprise de la concession et de deux armoires amovibles en bois à l'arrière de la buvette.

Analyse de la demande

La demande actuelle concerne le placement définitif de cette terrasse amovible en bois, des deux armoires en bois ainsi que le placement d'un auvent sur la buvette. A noter que l'organisateur ne prévoit pas de fermer la terrasse en hors saison, mais de réduire les horaires.

La terrasse est composée d'une structure mixte (plots en bois et plots réglables en polypropylène). Les plots sont reliés entre eux par une charpente de madriers et lambourdes en bois qui inclut une triangulation verticale et perpendiculaire ponctuelle assurant la stabilité de l'ensemble. Le manteau de couverture, en finition bois naturel, est composé de panneaux de réemploi avec cornières métalliques. Ceux-ci sont vissés dans la structure bois. Des interstices sont prévus permettant aux eaux de pluie de traverser et d'être absorbées par la terre. Au niveau de la zone couverte par la terrasse, un jeune pin est intégré via la fabrication d'un « oeil » inclus dans le manteau de la terrasse, afin de préserver la bonne santé du sujet.

Des garde-corps sont fixés sur la rive de la terrasse le long des côtés au bord de la couronne du tilleul argenté pleureur (*Tilia petiolaris*) pour éviter d'interférer avec ses racines. La forme générale de la terrasse s'aligne sur le rythme des lampadaires du parc et épouse la géométrie des chemins tout en contournant l'emprise des racines du tilleul pleureur et le banc public placé devant la buvette.

En façade de la buvette, le projet prévoit le placement d'une corniche pour le rejet des eaux pluviales vers le réseau en place sur le pourtour du bâtiment et d'un auvent sur la façade avant. L'auvent s'étend également au-dessus des deux fenêtres des côtés latéraux du bâtiment. Il se compose d'une structure de huit consoles métalliques ancrées dans la maçonnerie de la façade via des plaques de fixation et des boulons chimiques. Des chevrons de bois y sont fixés, qui supporteront la couverture en bois faite de planches de récupération de teinte naturelle. Les consoles sont peintes de teinte vert anglais pour se rapprocher le plus possible de la teinte des lampadaires du parc.

Deux armoires sur cadre en bois et en finition méranti (huilé transparent) avec double ouvrant sont prévues et fixées dans la maçonnerie à l'arrière du bâtiment.

Avis

La CRMS n'est pas favorable à ce type d'aménagement à titre définitif (il ne s'agit plus ici d'une installation temporaire à caractère cyclique ou saisonnier), compte tenu notamment des effets collatéraux de l'installation (intensité d'usage, nuisances sonores, éclairage nocturne...) mais aussi car cette installation ne trouve pas une implantation en adéquation avec la qualité paysagère du parc classé.

En effet, la terrasse proposée ne s'intègre pas au contexte paysager du parc en raison de sa forme, de la nécessité de construire un plancher et de la présence trop proche de plusieurs arbres et sujets dont certains se retrouvent même dans la terrasse, ce qui n'est pas acceptable. Concernant l'auvent, son expression architecturale n'est non plus respectueuse de l'architecture du petit édicule.

En conséquence, la CRMS remet **un avis conforme défavorable** pour la construction d'une terrasse définitive dans le site classé même si la mise en œuvre proposée est en bois et démontable. A toutes fins utiles, la CRMS rappelle qu'elle a rendu un avis de principe sur un dossier préalable à l'introduction d'une demande de permis portant sur la remise en état du perron et les escaliers du pavillon Louis XV (voir https://crms.brussels/sites/default/files/avis/669/UCL20007_669_PREAL_Wolvendael.pdf) Ce projet inclut aussi un aménagement de terrasse. Il semble nécessaire qu'un **plan de gestion** cadre et balise le nombre et l'implantation de l'ensemble des terrasses dans le parc pour une gestion cohérente du parc respectueuse de son classement au titre de site et pour éviter aussi qu'il ne subisse des dommages dû à un usage trop intensif ou inapproprié. »

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 a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La demande se situe dans le Parc du Wolvendael, dans la partie haute, à proximité de l'angle formé par l'avenue Wolvendael et le Dieweg;
- Le cabanon sur lequel porte la demande (buvette) est existant, de gabarit R+T à 4 versants et est situé à la croisée de chemins;
- Il constitue un point d'arrêt et de détente avec possibilité de rafraîchissement pour les promeneurs et usagers du parc;
- Son fonctionnement assure également un rôle de contrôle social et de convivialité des lieux;

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

- La construction d'une terrasse en bois naturel, à poser sur une pelouse située devant le pavillon de la buvette, de l'autre côté d'un des chemins qui y mènent;
- La pose d'un auvent en bois, au niveau du cabanon existant, posé sur 8 consoles métalliques, contre la façade située du côté du chemin, où se trouve la fenêtre-guichet de vente;

- La construction d'armoires de stockage sur l'une des faces du cabanon;

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

- en matière de programme :
 - la pose de l'auvent permet une protection solaire pour les denrées de la buvette, ainsi qu'un abri pour les consommateurs en cas d'intempéries;
 - la terrasse permet une zone de consommation sur le site, en rapport avec la buvette;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la terrasse est implantée à proximité directe de la buvette, de l'autre côté du chemin qui longe le pavillon, entre un tilleul et l'autre chemin qui converge vers ce lieu;
 - le niveau de la terrasse est légèrement supérieur à celui de la pelouse et l'accès y est assuré par une petite rampe;
 - la forme générale et détaillée de la terrasse épouse la géométrie des chemins du Parc tout en contournant l'emprise des racines du tilleul pleureur et le banc public placé devant le pavillon;
 - cet aménagement se complète enfin de piquets de bois :
 - de 3 mètres de haut,
 - qui sont fichés et vissés dans des réceptacles ad hoc en acier galvanisé vissés à intervalles réguliers dans les panneaux du manteau,
 - dont la fonction n'est pas définie aux plans et dont la pose suscite quelques objections, considérant la possibilité d'y placer des luminaires;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la pose de la terrasse ne nécessite aucun abattage d'arbre et son implantation épouse la couronne du tilleul pleureur maintenu;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les installations existantes sanitaires et les décharges des WC et des éviers sont raccordées à l'égout public, et ce système est maintenu sans changements;
 - le rejet des eaux de pluie se fait par ruissellement sans collecte, ce système existant est maintenu;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet, tend à favoriser le « zéro déchet », avec une limitation au maximum de la production des déchets via les éléments suivants :
 - Packaging réutilisable des fournisseurs;
 - Tous les verres sont consignés;
 - Tri, recyclage, compostage in situ;

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 :
 - La typologie de la terrasse, autant que de l'auvent, en bois et de forme organique, ont vocation à s'intégrer dans le contexte architectural du cabanon existant, et plus largement dans le respect de la configuration du parc;
 - Les deux armoires s'intègrent dans la globalité de la face du cabanon la moins visible depuis les belles perspectives du parc;
 - L'implantation de la terrasse s'intègre au niveau de la plaine, sans en grever les qualités paysagères des zones plus boisées;
 - Les matériaux choisis, s'intègrent également de manière naturelle au sein du Parc;
 - Cependant l'implantation de la terrasse greève le développement du pin et du tilleul et celle-ci peut aisément être déplacée;
 - Au regard des éventuelles nuisances engendrées par une fréquentation excessive, il y a lieu de rester vigilant quant à la gestion de cette terrasse et supprimer tout éclairage ou risque pour les arbres existants;

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

- déplacer l'emprise de la terrasse hors de la couronne des arbres et revoir le tracé et l'accès en conséquence;
- supprimer toute installation d'infrastructures au-delà des gardes corps;
- supprimer tout luminaires et autres installation (banderoles, drapeaux, etc.) au niveau des arbres,

AVIS MAJORITAIRE favorable conditionnel de Urban.brussels-DPC, de Bruxelles-Environnement et de la Commune d'Uccle aux conditions reprises ci-dessus;

AVIS MINORITAIRE défavorable de Urban.brussels-DU motivé comme suit :

Considérant que le projet a certes des qualités, comme l'utilisation de matériaux de récupération ainsi que le maintien de l'infiltration des eaux de pluie sur la terrasse en bois, elle ne respecte pas entièrement le contexte patrimonial du parc;

Considérant que la CRMS s'inquiète non seulement de la structure de la terrasse en elle-même, mais également de l'intensité de son usage, ainsi que sur la durée de l'installation qui n'est plus saisonnière, mais couvre toute la durée de la convention;

Considérant qu'il y a lieu de clarifier l'intensité d'utilisation de l'infrastructure;

Considérant que le Collège et la CRMS ne s'accordent pas sur la bonne intégration de la terrasse et de l'auvent dans le parc;

Considérant qu'un plan de gestion pour l'ensemble des terrasses sur le site du Parc de Wolvendael est souhaitable.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/01/2022
objet n° 09

Dossier 16-46123-2021 - Enquête n° 317/21

Demandeur : Madame Isabelle Henricot

Situation : Avenue des Chalets 28

Objet : mettre en conformité de la demande en permis d'urbanisme n°16-32434-1994

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46123-2021 introduite, en date du 22/09/2021, par Madame Isabelle Henricot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité de la demande en permis d'urbanisme n°16-32434-1994 sur le bien sis avenue des Chalets, 28;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°06 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins (création de 3 lots à bâtir + 1 bâti) en date du 20/07/1962 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

Considérant que les constructions sises au n°28 et au n°28A se situent sur le lot n°1 du permis de lotir;

Considérant qu'une erreur matérielle entache le permis de lotir en ce que :

1. les prescriptions d'implantation reprises ben annexe II, 2. s'intitulent « à) pour la parcelle 1 » alors que sur le plan, ces dispositions correspondent à celles du lot 4,
2. le plan ne comporte aucune indication d'implantation pour la parcelle 1 si ce n'est l'alignement décrété par l'arrêté royal du 12/11/1928,
3. la prescription 5 de l'annexe II du permis de lotir précise que « *les prescriptions indiquées ci-dessus et applicables à la parcelle n°4 le sont également à la parcelle n°1, en cas de reconstruction totale ou partielle* »,
4. l'imposition du recul de 5 mètres figure parmi ces prescriptions,

Considérant que deux bâtisses situées sur le lot n°1 du permis de lotir (n°28A - villa bâtie en second rang et n°28 - conciergerie bâtie à front de l'avenue) ont fait l'objet de plusieurs extensions transformations sans avoir jamais fait l'objet d'un projet de reconstruction totale ou partielle;

Considérant dès lors que les prescriptions 1 à 4 de l'annexe II du permis de lotir ne s'appliquent pas à la présente demande;

Considérant que l'avenue a été réaménagée en petite voirie à caractère local, sans faire usage de la possibilité d'élargissement que permet l'arrêté royal du 12/11/1928, et que la maison n°28 se situe dans la zone de recul de 5 mètres décrétée sans toutefois constituer une dérogation au permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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 suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°1 b) qui prescrit "Destination et emplacement- Nonobstant les modifications éventuelles apportées aux limites des lots, les dimensions des constructions ne peuvent dépasser les maxima résultant des plans du lotissement qui font l'objet de la présente décision", en ce que le maison située à l'avant dépasse les limites imposées par le permis de lotir;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2021 au 27/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant, vu ce qui se précède, que la demande ne déroge pas au permis de lotir mais au plan d'alignement et à sa zone de recul;

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 :

22/09/2021 : dépôt de la demande;

29/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/11/2021: réception des compléments;

22/11/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/12/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2021 au 27/12/2021 **inclus** : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre ouvert, résidentiel, composé de maisons de type « 4 façades » implantées en recul;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chalets est une artère très étroite et pavée, où aucun stationnement n'est possible en voirie;
- La parcelle cadastrée Section H, n°32B15, sur laquelle porte la demande présente 2 constructions, l'une à front de rue, l'autre implantée en fond de parcelle;
- La maison n°28 sur laquelle porte la demande est implantée à front de l'avenue, sur la zone de recul décrétée par l'arrêté royal du 12/11/1928, et présente un gabarit rez-de-chaussée + T;
- Il s'agit d'une petite maison quatre façades, antérieurement à la délivrance du permis de lotir;
- Le permis de lotir renseigne deux constructions existantes (n°28 et n°28A) sur son seul lot 1,
- Les autres lots numérotés 2, 3 et 4 portent une mention « villa isolée » ce qui n'est pas le cas du lot 1 où figure comme seule indication l'alignement décrété par arrêté royal du 12/11/1928;
- Les constructions sur ce lot ont fait, d'après la base de données des archives disponibles, l'objet des 5 dossiers de permis d'urbanisme suivants :
 - 16-23296-1963 (agrandissement - n°28A),
 - 16-25039-1967 (modification de façade - pas de document graphique - 28 ou 28A),
 - 16-32434-1994 (transformation - n°28),
 - 16-37786-2007 (agrandissement d'une villa à 4 façades - n°28A),
 - 16-42064-2015 (modifications et mise en conformité de la situation existante - n°28A),
- Son aménagement se présente comme suit :
 - un sous-sol contenant une cave;
 - un rez-de-chaussée aménagé avec les espaces de vie;
 - les combles aménagés en une chambre et une salle de bain;
- Le permis 16-32434-1994 a autorisé l'extension de la maison, sur la zone de recul décrétée par l'arrêté royal du 12/11/1928, le long de la façade latérale gauche, permettant l'aménagement d'une cuisine et d'une salle à manger;
- La maison de fond (n°28A) s'implante dans le sens de la profondeur de la parcelle et présente un gabarit R+T avec certaines travées de façades présentant un pignon;

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

- Mettre en conformité l'extension de la maison;

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

- La demande vise à mettre en conformité la réalisation des travaux après l'octroi du permis d'urbanisme 16-32434-1994; La réalisation de l'extension n'est pas conforme aux plans du permis d'urbanisme de l'époque;
- Toutefois, cette mise en conformité peut s'envisager au regard d'une intégration harmonieuse de l'extension;

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

- en matière de programme :
 - Le programme reste inchangé;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La réalisation des travaux ne correspond pas aux plans octroyés;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Non-respect de l'article 1 b) :
 - Sur les plans du permis 16-32434-1994, l'extension s'implante en recul, à 1,55 mètre par rapport au plan de la façade avant, et se développe le long de la façade latérale gauche;
 - En situation existante de fait, la surface au sol et le volume de l'extension, sont plus importants que ceux mentionnés sur le permis de l'époque;
 - En effet, l'extension sur la partie gauche de la parcelle s'aligne au plan de la façade avant, et une seconde extension, d'une profondeur de 0,71 mètre, a été effectuée le long de la façade arrière;
 - Cette dérogation est donc minime car l'extension dépasse légèrement dans la zone de recul décrétée par le plan d'alignement du 12/11/1928;
 - De plus, cela permet d'agrandir l'espace du living, de la cuisine et des espaces servants;

Cette mise en conformité répond au bon aménagement des lieux car l'extension respecte la typologie architecturale de la maison;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan d'alignement décrété par arrêté royal du 12/11/1928.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 26/01/2022
objet n° 10

Dossier 16-45997-2021 - Enquête n° 274/21

Demandeur : S.A. Immobilière Fougeraie c/o Monsieur Amaury Wittouck

Situation : Drève du Caporal 44 - 48

Objet : démolir deux villas unifamiliales et construire deux nouvelles villas et refaire l'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45997-2021 introduite, en date du 30/06/2021, par la S.A. Immobilière Fougeraie c/o Monsieur Amaury Wittouck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir deux villas unifamiliales, à construire deux nouvelles villas et refaire l'aménagement paysager de l'ensemble de la parcelle sur le bien sis drève du Caporal 44 - 48;

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 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 »), dans les 60 m de la zone tampon;

- Les conditions suivantes sont à prendre en compte à tous les stades du projet, de la construction et de l'utilisation :
 - Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1^{er} avril au 15 août;
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;
 - Entretien et gérer les abords sans utilisation de pesticides;
 - Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS - potentiel de biodiversité) :
 - favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);
 - favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
 - favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;
 - Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :
 - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
 - Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);
 - Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
 - Maintenir le bois mort partout où c'est possible;
 - Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;
 - Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;

- La demande joint, cependant une évaluation appropriée des incidences sur site Natura 2000 et propose des mesures d'atténuation des incidences tant sur la parcelle que pour la zone Natura 2000 mitoyenne :
 - Les incidences du projet sont principalement dues aux activités humaines résidentielles, tels que le bruit, la lumière, les animaux domestiques, les piscines extérieures et l'entretien du site, nuisances qui seront limitées suivant les normes établies par Bruxelles-Environnement;
 - La demande vise la construction de deux maisons unifamiliales, telles qu'en situation de droit;
 - Les emprises, gabarits sont légèrement augmentés et les hauteurs globales légèrement diminuées;

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'ilot;
- 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°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2021 au 18/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'implantation du 44 se rapproche trop du 42 et de la voirie, ce qui augmente les vis-à-vis et perte d'intimité;*
- *la construction de piscine n'est pas écologique et proches des autres habitations et vues directes;*
- *limiter la couverture au sol avec une proposition d'un autre revêtement plus perméable au niveau des accès et cheminements;*
- *il s'agit d'un quartier résidentiel composé de maisons unifamiliales et pas d'immeubles à appartements;*
- *le projet d'aménagement est lacunaire et doit intégrer une végétation un peu plus haute et plus dense;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/06/2021 : dépôt de la demande;

14/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/08/2021: réception des compléments;

27/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

04/11/2021 au 18/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis;

26/01/2022 : nouvelle séance de la Commission de Concertation à huis clos;

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 sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été et sera rendu :

Considérant que :

- *le site se trouve accolé à une zone Natura 2000;*
- *le projet prévoit le même programme qu'en situation existante, à savoir 2 villas unifamiliales indépendantes selon le même schéma d'implantation*
- *cependant elles seront plus éloignées de la limite mitoyenne à l'ouest, c'est-à-dire qu'elle se rapprochent de la limite mitoyenne est et donc de la zone Natura 2000;*
- *la voie d'accès de la villa arrière sera elle déplacée complètement à l'est et donc contre la zone Natura 2000;*
- *le projet prévoit 2 piscines classiques (VS piscines naturelles);*

- vu le relief du site, le projet prévoit un morcellement des espaces en palier avec des raccords en murets de pierres sèches et des escaliers en pierres;
- les voies carrossables et allées piétonnes seront perméables sauf 2 « rails » imperméables menant vers la villa arrière;
- le plan paysager propose une liste d'espèces de qualité et la suppression des 4 espèces envahissantes présentes sur le site;
- les plans d'égouttage et de gestions des eaux de pluies n'ont pas été fournis avec le dossier,

Considérant donc que :

- le projet induira une légère augmentation de l'emprise du bâti, qui est toutefois compensée par la diminution de la superficie imperméable totale.
- les emprises bâties et surfaces imperméables sont décalées vers l'est par rapport à la situation existante, c'est-à-dire plus proche de la zone Natura 2000;
- le relief du site n'empêche en rien la création de la voie d'accès sur le côté ouest du site;
- la voie d'accès telle que proposée est accolée à la zone Natura 2000 et mènera donc à des nuisances dans la zone tampon et/ou dans la zone N2000 même (risque d'accident, bruit, lumière des phares,...);

Avis favorable à condition de :

- fournir un plan d'égouttage et de gestion des eaux de pluies et obtenir l'accord des services Voirie et Environnement à ce sujet;
- intégrer au projet toutes les mesures d'atténuations proposées dans l'EAIN2000 dont, entre autres, les suivantes;
 - assurer un éclairage vers le bas et de couleur ambrée partout sur le site;
 - assurer le passage de la faune sur l'entièreté du site;
 - mettre en place des piscines naturelles ou, si c'est vraiment nécessaire, de piscines classiques mais alors avec un système de filtration au sel afin de limiter au maximum l'utilisation de chlore sur le site;
 - protéger les piscines avec des volets;
- intégrer aux habitations les systèmes de filtrations et chauffages de piscine afin de limiter la pollution sonore;
- déplacer l'allée d'accès sur le côté ouest de la parcelle;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité 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 est essentiellement résidentiel, constitué de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la drève du Caporal a un caractère champêtre, se rétrécit juste après le terrain concerné par les maisons existantes et est à sens unique de circulation. Le long de son versant pair, il n'y a pas de trottoir aménagé;
- Le site sur lequel porte la demande comporte 3 parcelles, à savoir une parcelle de fond (cadastrée 10A34) sur laquelle est implantée la maison n°44 en intérieur d'îlot, et deux parcelles contiguës à front de la drève (cadastrées 10B36 et 10C36), sur lesquelles est bâtie la maison n°46-48, implantée en recul de l'alignement;
- Il s'étend sur la parcelle voisine (cadastrée 10A38) pour une contenance de l'ordre de 2.330 m² (reprise H10f40 au plan d'implantation mais non renseignée sur Brugis) en zone de parc incluse dans le réseau Natura 2000, la superficie totale des 3 parcelles actuellement bâties étant de l'ordre de 3.550 m²;
- La maison n°44, bâtie suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-13645-1948, et située en intérieur d'îlot sur laquelle porte notamment la demande présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
- L'autre maison (n°46-48) sur laquelle porte la demande a été agrandie sur la gauche par la construction d'un car-port en infraction, et est inhabitée depuis les années 1990;
- Une demande de permis d'urbanisme (n° 16-44836-2019) a été introduite en date du 29/11/2019, pour la démolition des deux villas et reconstruction de deux immeubles (10 logements au total) de type villa, et dont le refus a été notifié en date du 06/05/2020;
- Quant au bâti environnant, en face du projet, les maisons unifamiliales ont un gabarit R+Toiture à versants;
- Sur le côté pair de la drève, les gabarits restent ceux de maisons unifamiliales, R+T ou R+1+T;
- À gauche de la propriété, la maison de gauche n°40 et la maison de fond n°42 ont un gabarit R+1;
- Le couvert végétal est présent en bordure de la parcelle vis-à-vis de la zone Natura 2000;
- L'alignement est marqué par une haie à l'arrière d'un muret;
- Le terrain de droite (parcelle cadastrée 10A38) constitue le parc du château de la drève de Lorraine, inscrit en zone Natura 2000;

- Les parcelles ont été fortement imperméabilisées, tant au niveau de la zone de recul qu'au niveau de l'accès vers la parcelle de fond;
- Les parcelles sont séparées par une haie et ne comportent que peu d'aménagements paysager;
- Le terrain présente un dénivelé de plus de 5 mètres entre la voirie et le fond de la parcelle;

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

- Le programme vise la démolition des deux villas existante, la reconstruction de deux nouvelles maisons unifamiliales, et ce avec un réaménagement paysager;

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

- La demande de permis d'urbanisme n° 16-44836-2019, pour la démolition des deux villas et la reconstruction de deux immeubles à appartements avait été refusée pour les motifs suivants :
 - « *Considérant que la partie du site en zone d'habitation à prédominance résidentielle n'est pas suffisante pour pouvoir inscrire de tels immeubles à appartements multiples;*
 - *Que les parcelles concernées correspondent davantage à une typologie de villas unifamiliales, voire de maisons jumelées, moyennant une implantation plus judicieuse;*
 - *Considérant que la maison située à l'arrière est en bon état;*
 - *Que celle située à l'avant peut être rénovée;*
 - *Considérant que les démolitions ne sont pas justifiées;*
 - *Que l'implantation des immeubles est trop proche de la zone Natura 2000, ce qui entrainera des incidences évidentes sur la faune et sur l'hydrologie;*
 - *Que le projet ne peut avoir d'impact sur cette zone;*
 - *Qu'en dehors de la zone Natura 2000, la densité sur les parcelles bâtissables est trop importante (supérieure à 0,5) au regard des caractéristiques du quartier; »;*
- La présente demande maintient les démolitions des villas existantes mais propose la reconstruction de deux nouvelles habitations, dont la densité et l'emprise sont légèrement augmentées par rapport à la situation existante;
- La demande comporte une étude historique des villas, il apparait que celles-ci, construites respectivement en 1948 (villa arrière) et début des années 1950 (villa avant) ont été modifiées au cours du temps, suite à l'octroi de différents permis successifs mais également sans accords préalables, ce qui a définitivement grevé les caractéristiques originelles;
- Cependant, les différentes études n'ont pas mis en lumière de problèmes structurels, bien que les deux villas soient vétustes;

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

- en matière de programme :
 - les deux maisons unifamiliales comportent au sous-sol, un garage pour au moins trois véhicules, des espaces de stockage des vélos ainsi que les locaux techniques, au rez-de-chaussée, les espaces de vie et à l'étage 5 chambres chacune;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation des villas ainsi que le gabarit sont conformes aux articles du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la villa de fond propose une implantation moins proche de la limite de fond et propose un recul d'environ 5,80m;
 - l'ensemble des reculs par rapport aux parcelles mitoyennes est entre 7 et 9m;
 - l'emprise totale est augmentée de 4% avec un total de 22% de la parcelle et l'imperméabilisation est quant à elle diminuée de 15% avec un total de 31% de la parcelle;
 - les hauteurs globales des nouvelles constructions sont diminuées;
 - le bâtiment avant, la toiture plate économise la hauteur d'une toiture à versants et le bâtiment en fond de parcelle, bien que maintenant une toiture à versants, en modifiant la pente de toiture, se maintient au moins 1m sous la hauteur existante;
 - les hauteurs des deux villas s'inscrivent dans la moyenne des hauteurs des bâtiments environnants;
 - ces éléments sont étudiés afin de respecter les qualités du site et aussi afin de préserver l'échelle du contexte bâti environnant;
 - cependant la proximité du nouvel accès vers la parcelle de fond, se situe du côté de la zone Natura 2000, ce qui ne peut être envisagé ;
 - les bâtiments et les piscines s'inscrivent au maximum dans le relief naturel du sol;
 - les toitures sont végétalisées de type extensif, permettant une finition esthétique ainsi qu'une temporisation du rejet des eaux pluviales dans l'égoût public;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- les limites de parcelles sont modifiées et les jardins connectés, uniquement séparés par un jeu de relief et de plantations variées;
- les chemins d'accès vers les parkings sont traités avec un revêtement à joints ouverts, ne permettant pas de garantir une perméabilité optimale;
- l'accès vers le lot de fond est déplacé à droite, afin de limiter l'impact des nuisances sonores pour les propriétés voisines de gauche mais induit un impact significatif sur la zone Natura 2000;
- par ailleurs, les espaces de parcs extérieurs ne peuvent être autorisés, tant au niveau de l'impact au niveau des parcelles que sur la zone Natura 2000 ;
- il est prévu une clôture doublée de haie vive le long des limites mitoyennes et entre les villas elles-mêmes;
- afin de garantir le passage de la petite faune, il y a lieu de prévoir des percées ou un décalage par rapport au niveau sol;
- deux pins noirs d'une circonférence de 240 centimètres et 250 centimètres, situés dans la partie Nord-Est du terrain et dans le périmètre d'implantation de l'une des villas, doivent être abattus;
- de nombreux arbres sont plantés afin de créer des espaces tampon entre le bâti, la zone Natura 2000 et les parcelles voisines;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - des garages pour 3 véhicules chacun sont aménagés au niveau des sous-sols, ainsi que des emplacements pour le stockage des vélos;
 - il est également prévu des emplacements extérieurs, cependant au regard des volontés autant Régionales que Communales actuelles concernant la protection des intérieurs d'îlot via la limitation de la pénétration automobile au sein des parcelles, il y a lieu d'y renoncer et limiter les emplacements au sein du bâtiment;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la gestion de l'eau pluviale, se fait conformément aux impositions du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
 - une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permet la réutilisation de l'eau pour un usage domestique et d'une capacité pouvant contenir au minimum 33l/m² de surface de toiture en projection horizontale au sol et le trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire. Ce qui donne 2 citernes de 10 m³;
 - il est également prévu un dispositif de stockage temporaire;

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) :
 - les deux villas sont démolies au profit de deux nouvelles villas de surfaces habitables légèrement plus importantes et avec des performances énergétiques respectant les valeurs actuelles;
 - bien que des rapports d'experts aient été transmis concernant une vétusté avancée, ces rapports ne permettent pas de justifier la démolition des villas d'un point de vue strictement structurel ;
 - il est également à noter que la nouvelle implantation de la villa à front de voirie se rapproche significativement de la zone Natura 2000, tout comme le nouvel accès vers la parcelle de fond, ce qui ne peut être envisagé ;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le nouveau bâtiment arrière s'implante au niveau de l'ancien avec une plus grande emprise mais plus en recul par rapport à la limite du fond de la parcelle;
 - afin de limiter les impacts, les façades sont claires et limitent le réchauffement des intérieurs d'îlot;
 - les deux piscines comportent des surfaces d'environ 50 m² pour la piscine du bâtiment avant et 70m² pour le bâtiment arrière, et ces margelles comprises et elles sont intimisées par de nombreuses plantations;
 - cependant, afin de limiter toute pollution sonore pour le voisinage et pour la zone Natura 2000, il est impératif d'inclure les machineries au sein des volumes construits des habitations;
 - les terrasses sont limitées et comportent de larges joints ouverts;
 - de ces faits, les impacts sur la perméabilité de la parcelle sont minimes et également les impacts de l'utilisation de piscines dans les jardins, et ce d'autant plus que les machineries sont comprises dans les volumes construits des habitations;

- il est à noter, de manière plus globale, que le projet diminue l'impact sur la perméabilité du sol par rapport à la situation existante de droit et de fait;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - les deux nouvelles villas comportent des caractéristiques architecturales résolument contemporaines par rapport à la situation existante et par rapport au contexte bâti environnant;
 - le bâtiment avant propose une toiture plate et le bâtiment arrière maintient une toiture en pente mais dont les lignes comportent un langage architectural contemporain;
 - cette architecture contemporaine, permet par ailleurs, d'augmenter le confort d'habitabilité, d'une part en rationalisant les circulations et d'autre part en ouvrant les espaces par rapport à la nature via de larges baies vitrées;

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - la ZICHEE est située sur la parcelle située en zone de parc du PRAS et zone Natura 2000;
 - les façades du bâtiment arrière sont traitées par des briques horizontales de teinte claire;
 - le bâtiment avant, quant à lui comporte un bardage bois vertical de teinte sombre;
 - considérant le traitement du soubassement en pierres plus claires et le premier étage largement vitré, la partie en bardage en bois de teinte sombre ne constitue pas une nuisance massive visuelle depuis la ZICHEE;
 - d'autant plus les toitures plates végétalisées à tous les niveaux, qui permettent d'intégrer ce volume dans la nature environnante;
 - l'aménagement du nouvel accès et l'implantation de villa à proximité sont préjudiciables pour les vues depuis la zone Natura 2000 ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les rapports d'experts apportés, ne sont pas suffisants et ne permettent pas de justifier les démolitions ;

Considérant que la nouvelle implantation proposée pour la maison à front de voirie ainsi que l'accès vers la parcelle de fond, ne sont pas compatibles avec la zone Natura 2000 ;

Considérant les volontés de limiter la pénétration automobile profondément au sein des parcelles ;

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.