

Séance du 13 janvier 2021 / Zitting van 13 januari 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.550-2020

Situation : Rue Dodonée 11

Demandeur : Madame Isabelle MARQUEBREUCQ

(Mettre en conformité la façade avant (travaux fait en juin 2020) par la pose de nouveaux Châssis en aluminium laqué bleu foncé (référence couleur d'origine sauf vitraux) et la façade arrière (travaux fait environ 1965) ainsi que la construction d'une annexe à la salle à manger et un garage avec accès voiture par le n°15 rue Dodonée)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)

2) 283/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.349-2020

Situation : Rue des Cottages 8

Demandeur : Monsieur Henri SAIFI

(Changer l'affectation et transformer une maison uni-familiale en un immeuble de rapport comportant 2 logements)

3) 280/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.393-2020

Situation : Dieweg 55

Demandeur : Monsieur Jean-Luc CLAMEN

(Aménager une piscine non couverte)

4) 282/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.415-2020

Situation : Avenue du Feuillage 6

Demandeur : Monsieur Quentin DOUMIER

(Transformer une maison uni-familiale)

Uniquement pour avis de la CC :

5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.390-2020

Situation : Avenue du Prince d'Orange 188

Demandeur : LIBERATORE SPRL – Monsieur Patrick Ndakwala Boketi

(Modifier une baie en façade arrière et remplacer l'ensemble des menuiseries par de l'aluminium de teinte noire)

(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)

6) 281/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.447-2020

Situation : Avenue des Aubépines 30

Demandeur : M. et Mme Thierry le Grelle et Claire de Traux de Wardin

(Transformer et étendre une maison uni-familiale 4 façades - abattage d'un cerisier et d'un thuya)

Uniquement pour avis de la CC :

7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.483-2020

Situation : Chaussée de Waterloo 1190

Demandeur : CLEAR CHANNEL SPRL - Monsieur Daniel Sax

(Remplacer le panneau publicitaire existant (octroyé par le PU n°16-44912-2019) par un nouveau panneau LED de 8m² et rénovation du pignon existant d'une maison existante reprise à l'inventaire)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et art.333 du CoBAT)

Avis reporté de la CC du 25/11/2020 - Uniquement pour avis de la CC :

8) 265/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.329-2020

Situation : Avenue des Statuaires 44

Demandeur : STATUAIRES SA - Monsieur Stéphane Benaym

(Démolir une villa uni-familiale dont la période de construction date du début des années 1900, abattre 6 arbres à haute tige, et construire deux villas à appartements comprenant 14 logements)

9) 284/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.397-2020

Situation : Chaussée de Waterloo 843 / avenue du Beau-Séjour 2

Demandeur : EIFFAGE DEVELOPMENT SA - Monsieur Thierry Collard

(Démolir des immeubles existants et reconstruire un immeuble d'angle comportant 25 logements et une surface commerciale)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 01

Dossier 16-45550-2020

Demandeur : Madame Isabelle Marquebreucq

Situation : Rue Dodonée 11

Objet : La mise en conformité de la façade avant par la pose de nouveaux châssis en aluminium laqué bleu foncé (travaux fait en juin 2020 - référence teinte d'origine sauf vitraux), de la façade arrière (travaux réalisés environ en 1965) ainsi que de la construction d'une annexe à la salle à manger et d'un garage avec accès pour voiture par le n°15 de la rue Dodonée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45550-2020 introduite, en date du 16/10/2020, par Madame Isabelle Marquebreucq;

Vu que la demande telle qu'introduite sur le bien sis rue Dodonée 11 vise à mettre en conformité la façade avant par la pose de nouveaux châssis en aluminium laqué bleu foncé (travaux réalisés en juin 2020 - référence teinte d'origine sauf vitraux) et de la façade arrière (travaux fait environ 1965) ainsi que de la construction d'une annexe à la salle à manger et d'un garage avec accès pour voiture par le n°15 rue Dodonée;

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/10/2020 : dépôt de la demande;

10/12/2020: accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/12/2020: réception des compléments;

24/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Dodonée est densément bâtie de maisons unifamiliales ou d'immeubles appartements;
- La maison n°11 sur laquelle porte la demande a été construite en 1933-34, et présente une façade remarquable, avec des fins châssis en acier;
- A l'origine, le châssis du 2^{ème} étage était divisé en 7 parties verticales. Ce châssis a été remplacé à une date inconnue et les divisions en ont été simplifiées en 4 parties;
- Au milieu des années '60, la maison a été agrandie à l'arrière par une 4^{ème} pièce en enfilade et un garage situé à l'arrière de la maison n°13 a été construit, en étant accessible par la cour de l'immeuble n°15;
- La maison de droite (n°9) est de faible gabarit (R+1);
- L'immeuble de gauche (n°13) est de gabarit R+3 et ne dispose que d'une petite cour à l'arrière, le jardin de l'immeuble sur lequel porte la demande s'étendant à l'arrière du n°13;

- L'immeuble n°15 de gabarit R+4 dispose de boxes de garage en fond de parcelle de sorte que toute la cour est pavée;
- Quant au couvert végétal, le cœur de l'îlot comprend plusieurs arbres;

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

- La mise en conformité de :
 - La construction d'une 4^{ème} pièce en enfilade (1965),
 - La construction d'un garage (1965),
 - Ces travaux ont donc été fait sous le régime de la loi organique du 29/03/1962;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade avant en juin 2020;

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

- Le programme : la 4^{ème} pièce en enfilade a permis d'agrandir la cuisine et de créer une salle à manger en liaison avec le jardin;
- Le garage est accessible pour les piétons par le jardin, l'accès carrossable se fait par l'immeuble sis au n°15;

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

- Les nouveaux châssis sont fins, bien qu'ils ne soient pas à l'identique des châssis d'origine, ce qui permet de respecter le caractère moderniste de la façade;
- La couleur des châssis respecte au plus près la teinte d'origine;

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

- en matière de programme :
 - l'extension du rez-de-chaussée a permis d'étendre les pièces de vie sans impact important sur les biens voisins bien qu'il soit plus profond que les constructions voisines;
 - la toiture plate comprend 3 lanterneaux assurant un bon éclairage de ces espaces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le garage est implanté à l'arrière de la cour du n°15 et est accessible par l'accès carrossable vers les boxes de garage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est plus large que la maison et comprend plusieurs arbres;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage situé à l'arrière de la cour du n°13, accessible par la cour du n°15 et de manière piétonne par le jardin de la demande;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1.a)4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Les vitraux et la porte d'entrée ont été conservés;
 - Les divisions des châssis ne sont plus d'origine au 2^{ème} étage, mais la couleur des châssis et leur finesse ont été préservés, de sorte que l'intervention reste discrète au regard de la situation d'origine;

Vu la qualité des travaux établis et le respect du patrimoine en résultant;

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 13/01/2021
objet n° 02

Dossier 16-45349-2020 - Enquête n° 283/19

Demandeur : Monsieur Henri Saifi

Situation : Rue des Cottages 8

Objet : transformer une maison unifamiliale et en la destination en un immeuble de rapport comportant 2 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45349-2020 introduite, en date du 10/06/2020, par Monsieur Henri Saifi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale et à en changer l'affectation en un immeuble de rapport comportant 2 logements sur le bien sis rue des Cottages, 8;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "*la profondeur*", en ce que l'extension de rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "*la hauteur*", en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2020 au 24/12/2020 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 :

10/06/2020 : dépôt de la demande;

11/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2020: réception des compléments;

08/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/12/2020 au 24/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «30/11/2020» et émis le «21/12/2020» et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par une mixité de fonction;
- Dans ce quartier, la rue des Cottages se présente comme une voirie locale étroite encadrée par des constructions hautes;
- L'immeuble n°8 sur lequel porte la demande :

- se caractérise comme une habitation unifamiliale;
- présente un gabarit R+2 en façade principale alors qu'en façade arrière, le gabarit apparent est R+1+ un important versant de toiture qui abrite l'arrière du 2^{ème} étage et les combles;
- présente une typologie architecturale classique bruxelloise octroyée par un permis d'urbanisme délivré en 1946; les châssis existants sont en PVC de ton gris anthracite, sans que leur pose aie fait l'objet d'une demande de permis;
- correspond, en situation actuelle, aux permis d'urbanisme n°16-13035-1946 et n°16-13190-1946, sauf en ce qui concerne les matériaux et la teinte des châssis;
- dispose d'une extension au rez-de-chaussée accueillant une salle de bain, une cuisine, et une buanderie; la toiture de l'annexe accueillant la salle de bain et la buanderie est à simple versant, tandis que la toiture de la cuisine possède une toiture plate; en outre, un mur mitoyen haut est présent le long de la cuisine et au-delà de la profondeur de cette dernière;
- dispose de chambres qui se répartissent aux étages tandis que les espaces de vie sont présents au rez-de-chaussée;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose de l'immeuble situé à l'alignement, d'une terrasse et d'un jardin, tous deux situés dans la zone de cours et jardin. Le jardin est situé en hauteur par rapport à la terrasse de sorte qu'il y a un escalier connectant ces deux espaces;
- La maison de droite (n°10) :
 - présente un gabarit identique à l'immeuble-objet de la demande;
 - présente une typologie architecturale différente de celle sur laquelle porte la demande dans la mesure où la façade principale se compose d'un loggia au 1^{er} étage et d'un double revêtement de façade (de l'enduit blanc et de la brique rouge);
 - dispose également une extension s'étendant sur un niveau, le mur mitoyen commun aux maisons n°8 et n°10 s'élève quant à lui pratiquement sur deux étages;
- La maison de gauche (n°6) :
 - présente un gabarit R+2+T;
 - présente également une typologie architecturale différente de celle sur laquelle porte la demande dans la mesure où la façade est revêtue de briques peinte en blanc;
 - dispose également une annexe accolée à la limite mitoyenne commune avec la maison n°8;
- Un jardin paysager de 18 m² est présent à l'arrière de l'habitation. Celui-ci se situe en hauteur par rapport à la terrasse qui se développe sur une superficie de 11 m²;

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

- La division de la maison unifamiliale en 2 logements, comme suit :
 - le rez-de-chaussée accueille un appartement 1 chambre,
 - le 1^{er} et le 2^{ème} étages accueillent un appartement 2 chambres;
- L'aménagement du sous-sol en vue d'y installer un local pour vélos et une cave commune;
- L'extension d'une partie du rez-de-chaussée le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble voisin n°10 accueillant le séjour. Une grande baie vitrée est prévue ce qui ouvre le séjour sur la terrasse du rez-de-chaussée;
- La création d'une terrasse sur la toiture plate de la cuisine :
 - accolée au mur mitoyen avec le voisin n°10, ce mur mitoyen offrant une hauteur de minimum 1,85 m au-dessus du niveau de la terrasse;
 - accessible moyennant la suppression de l'allège de la fenêtre donnant sur ce toit plat;
 - sécurisée par un garde-corps qui est prévu sur le pourtour de la terrasse;
- La création d'une lucarne en façade arrière, sur une largeur de moins de 2/3 de la largeur de la façade, destinée à aménager la 2^{ème} chambre de l'appartement des étages; les châssis de la lucarne sont prévus en PVC de teinte gris anthracite, comme l'ensemble des châssis existants;

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

- Le programme du projet est modifié dans la mesure où la maison unifamiliale est remplacée par un immeuble de 2 logements (un appartement à 1 chambre et un appartement à 2 chambres). Les caves sont également modifiées en vue d'y accueillir un local pour vélos et une cave commune;
- Le gabarit du projet est modifié en raison de la création d'une lucarne en façade arrière s'étendant sur moins de 2/3 de la largeur de la façade arrière;
- La modification légère de l'implantation par l'extension d'une partie du rez-de-chaussée s'alignant à la profondeur du voisin n°10;
- La création d'une terrasse sur la toiture plate de la cuisine respectant quasiment le Code civil (1,85 mètre au lieu d'1,90 mètre, ce qui empêche de fait les vues) et s'ouvrant sur le jardin;

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

- La transformation de la maison unifamiliale par la création de 2 logements ne peut pas s'envisager, car le programme est trop dense pour cette typologie d'habitation;
- Malgré que l'extension d'une partie du rez-de-chaussée ne porte pas atteinte aux constructions voisines en raison de la présence de murs mitoyens assez hauts, le projet induit des problèmes d'organisation et de fonctionnement des espaces :
 - l'organisation intérieure et la localisation de ces deux appartements sont peu cohérentes dans la mesure où le plus grand appartement ne bénéficie que de l'accès à la terrasse de l'étage tandis que l'appartement à 1 chambre bénéficie à la fois de l'accès au jardin et à la terrasse du rez-de-chaussée;
 - l'accès vers le local pour vélos n'est pas aisé en raison de sa position par rapport à l'escalier;
 - l'aménagement d'une seule cave pour les deux logements est insuffisant et ne permet pas de répondre au bon aménagement des lieux;
 - l'éclairage naturel du bureau du rez-de-chaussée est insuffisant et entraîne une dérogation au RRU;
- La création d'une lucarne en toiture permet d'augmenter le confort et l'aménagement de ce dernier étage. Ce dernier étage bénéficie de bonne condition d'habitabilité;
- La création de la terrasse sur la toiture plate de la cuisine peut s'envisager dans la mesure où elle ne porte pas préjudice aux constructions voisines en raison de la présence d'un mur mitoyen d'une hauteur de minimum 1,85 m m du côté de l'immeuble voisin n°10 et de sa distance de recul de plus d'1,90 m par rapport à l'axe de mitoyenneté commun avec l'immeuble voisin n°6;
- L'utilisation châssis en PVC ne répond pas aux objectifs de développement durable;

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

- dérogations au Titre II du RRU :
 - dérogation à l'art.10 en ce qui concerne l'éclairage naturel du bureau du rez-de-chaussée. Le bureau bénéficie d'une seule fenêtre d'une largeur de 75 cm s'ouvrant sur la terrasse. Cette dernière n'est pas suffisante pour offrir un éclairage naturel respectant les normes d'habitabilité;
 - dérogation à l'art.17 en ce qui concerne le local pour véhicules deux roues dont l'accessibilité n'est pas aisée depuis les logements et la voie publique;
- en matière de programme :
 - le programme du projet consiste en la création de 2 appartements en lieu et place de la maison unifamiliale. La création de ces deux appartements ne répond pas au bon aménagement des lieux et entraîne des incohérences d'aménagement de ces logements en termes de fonctionnement et de confort (éclairage insuffisant du bureau du rez-de-chaussée, le manque de cave individuel dans l'immeuble, local vélo inaccessible, accès aux espaces extérieurs peu cohérent par rapport aux typologies de logement);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension d'une partie du rez-de-chaussée ne porte pas atteinte aux constructions voisines en terme d'implantation et de gabarit. La création de la lucarne en façade arrière ne déséquilibre pas l'ensemble bâti et permet d'améliorer les conditions d'habitabilité de cet étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la diminution de la terrasse du rez-de-chaussée par l'extension du rez-de-chaussée ne porte pas de préjudice au jardin de pleine terre qui conserve ses dimensions existantes;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un local pour vélos dont l'accès n'est pas aisé en raison de sa localisation en sous-sol et dans le tournant de l'escalier;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la mise en place de châssis en PVC sur l'ensemble de l'immeuble ne permet pas au bâtiment de s'inscrire dans les objectifs de développement durable;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le remplacement de la maison unifamiliale par 2 logements ne peut pas s'envisager au sein de la totalité des volumes existants et de l'extension proposée;

- L'organisation intérieure de ces deux logements telle que proposée est peu cohérente par rapport à leur accessibilité aux espaces extérieurs. Pour rappel, le logement 1 chambre bénéficie de l'accès au plus grand espace extérieur alors que l'appartement 2 chambres ne bénéficie de l'accès qu'à une terrasse. De plus, les locaux communs sont situés dans un sous-sol aux dimensions réduites ce qui limite l'accessibilité au local vélo et offre qu'une seule cave pour 2 logements;
- L'immeuble, objet de la demande, se présente comme une maison dont la typologie ne se prête pas à la création d'un immeuble de logements;
- En ce qui concerne les dérogations à l'art.6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'art.4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "la profondeur", en ce que l'extension de rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus profond. Cette dérogation est nulle et non avenue;
 - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "la hauteur", en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse le profil mitoyen le plus haut. Cette dérogation est nulle et non-avenue;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 03

Dossier 16-45393-2020 - Enquête n° 280/20
Demandeur : Monsieur Jean-Luc Clamen
Situation : Dieweg 55
Objet : aménager une piscine non couverte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45393-2020 introduite, en date du 02/07/2020, par Monsieur Jean-Luc Clamen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une piscine non couverte sur le bien sis Dieweg, 55;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29bis - Quartier Clijveld - AGRBC 11/07/2007 et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° 7.0 - construction en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2020 au 24/12/2020 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 :

02/07/2020 : dépôt de la demande;

01/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/09/2020: réception des compléments;

24/09/2020 +1j (09/11/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/12/2020 au 24/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert avec de beaux jardins;
- La maison faisant l'objet de la demande est située en intérieur d'ilot et est accessible via une servitude de passage (chemin des Blés d'Or) située entre le n°53 et le n°59 du Dieweg de 4 mètres de large;
- Elle s'inscrit dans un vaste terrain de 3.272m², et un abri de jardin s'inscrit en fond de parcelle à la mitoyenneté avec le n°57b;
- La maison a fait l'objet d'un agrandissement en 1983 (PU n°29080) et en 2014 (41614);
- Les plans de la situation existante fournis dans le dossier de permis d'urbanisme faisant l'objet de la demande correspondent à la situation qui résulte de la mise en œuvre de 2 permis d'urbanisme ultérieurs, plus récents;

- En effet, il y apparaît que le double garage intérieur a été supprimé au profit d'une buanderie, d'une grande salle de jeux et de la mise en place d'un nouvel escalier en colimaçon permettant l'accès à l'étage qui a été aménagé en une grande chambre et une salle de bain;
- Le permis d'urbanisme n°16-41614-2014 a autorisé la transformation et l'extension de la maison, ainsi que la construction d'un car-port latéral et un bâtiment secondaire à l'arrière de la parcelle. Ce permis d'urbanisme a été exécuté;
- Le permis d'urbanisme 16-44678-2019 a autorisé les actes et travaux suivants :
 - implanter un volume secondaire en fond de parcelle et destiné à y aménager un espace de détente au rez, ainsi que des espaces d'habitation à l'étage;
 - accentuer la zone d'entrée de la maison par un aménagement contemporain en façade;
 - aménagement de 2 brise-vues en bois le long du bâtiment afin d'intimider davantage le jardin;
 - maintien de la zone carrossable à l'entrée en y prévoyant de légers réaménagements;
 - suppression du double garage intérieur au profit du report du stationnement à l'extérieur;
 - mise en conformité de l'agrandissement de l'abri de jardin figurant au plan de 1983 ainsi qu'au plan du PPAS dans lequel il s'inscrit;

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

- Aménager une piscine extérieure dans la partie Sud du terrain;

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

- La piscine s'adosse au pied du talus existant et à l'arrière de la terrasse existante. Elle est implantée en contrebas des espaces de vie orientés au Sud;
- Afin de limiter les mouvements de terres, la construction sera prévue légèrement hors sol, afin également de former un palier avec le reste du jardin;
- Les équipements techniques seront localisés au sein de la maison existante;
- Le projet est prévu du côté du site de l'école, dont les études de reconversion sont en cours. Il ne nécessite pas d'abattages d'arbres;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 7.0 du PPAS n° 29bis :
 - Le projet, assimilé à une construction hors sol, s'implante en-dehors de la zone de bâtisse prévue par le PPAS, ce qui est contraire aux objectifs du Plan, car celui-ci prévoit des aménagements paysagers intégrés au relief du sol existant;
 - La parcelle est bâtie selon les zones prévues par le PPAS et les terrasses périphériques sont déjà très présentes;
 - La zone non bâtie au Nord de la parcelle est principalement dévolue aux accès et au stationnement, du fait de l'implantation particulière de la parcelle au bout d'un chemin pavé étroit;
 - Il n'y a pas lieu de densifier le bâti au détriment du maintien des espaces paysagers de cette parcelle située en intérieur d'îlot, d'autant plus que la piscine projetée compte un développement important de terrasses périphériques;
 - La construction aura un impact significatif sur la gestion des eaux de pluie sur la parcelle, du fait de l'imperméabilisation supplémentaire;

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

- Intégrer la piscine à la terrasse Sud existante et restituer les aménagements paysagers du talus;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements proposés peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'ampleur de la dérogation sera limitée à une dérogation à la zone contiguë (zone de bâtisse) ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 04

Dossier 16-45415-2020 - Enquête n° 282/19
Demandeur : Monsieur Quentin Doumier
Situation : Avenue du Feuillage 6
Objet : transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45415-2020 introduite, en date du 20/07/2020, par Monsieur Quentin Doumier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Feuillage, 6;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°20 (AR du 22/06/1982) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect du point n°1.3 qui prescrit "*Implantation*", en ce que le projet prévoit une isolation complète par l'extérieur de l'habitation réduisant la largeur de la zone de recul latéral à moins de 4 m;
 - non-respect du point n°1.6 qui prescrit la « *Toiture* », en ce que le projet prévoit des lucarnes de 4 m et 5 m de largeur dépassant le maximum d'1,50 m prescrit par le plan particulier d'affectation du sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2020 au 24/12/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'absence de représentation de deux sapins existants le long de la limite mitoyenne avec le voisin n°4 de l'avenue du Feuillage est perçu comme non garanti de sauvegarde de ceux-ci. L'abattage clandestin de certains arbres au niveau de l'avenue du feuillage n°4 ainsi que l'absence de replantation d'arbres à haute tige au niveau du n°2 A de l'avenue du feuillage a engendré des vis-à-vis avec les parcelles voisines;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

20/07/2020 : dépôt de la demande;

08/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2020: réception des compléments;

08/11/2020 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/12/2020 au 24/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier résidentiel composé de villas isolées;
- Dans ce quartier, l'avenue du Feuillage se présente comme une voirie densément végétalisée et isolée de l'avenue du Fort Jaco et de la chaussée de Waterloo toute proche;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - présente une déclivité de telle sorte que le niveau de terrain augmente depuis la zone de recul vers le jardin,
 - présente, en fonction de cette déclivité, une zone de recul située en contrebas de l'habitation accueille un escalier menant à l'entrée principale de cette dernière,
 - la zone de recul, bénéficiant d'un aménagement paysager, comporte également une rampe de garage;
 - les aménagements existants de la zone de recul sont conformes à la situation existante de droit, et les chemins d'accès (menant au garage et à l'habitation) sont en casson de grès, et des chemins d'accès sont également aménagés dans les zones de retrait latéral;
 - se compose aussi d'un jardin accueillant une terrasse attenante à l'habitation; ce jardin est notamment planté de plusieurs arbres à haute tige en fond de parcelle et le long de la limite mitoyenne avec le voisin n°4, dont deux sapins;
- L'immeuble n°6 sur lequel porte la demande :
 - se caractérise comme une maison unifamiliale de type villa;
 - s'implante en retrait de l'alignement, dans un gabarit rez+T;
 - dispose d'une extension au rez-de-chaussée et au niveau de la cuisine, celle-ci n'ayant pas l'objet d'une demande de permis;
 - présente des façades revêtues d'un enduit blanc ce qui diffère de la situation existante de droit (mur badigeonné ocre clair); de la végétation recouvre également une partie des façades avant et arrière;
 - est couverte d'une toiture de tuiles rouges conformément à la situation existante de droit, cette toiture comportant également d'une lucarne en façade arrière et d'une lucarne en chien-assis en façade avant, ce qui diffère de la situation existante de droit; les joues des lucarnes sont revêtues d'ardoise de fibre-ciment;
 - présente des modifications apportées par rapport à la situation de droit au niveau des caves, qui ont été agrandies et qui s'étendent sous une plus grande partie de l'habitation;
 - présente des baies en façade arrière qui ont également été modifiées par rapport à la situation existante de droit;
- La maison de droite (n°8) :
 - se caractérise comme une habitation jumelée avec celle sise au n°10;
 - présente un gabarit rez+1+T;
 - est revêtue d'un parement similaire à celui de l'habitation, objet de la demande;
 - est couverte d'une toiture revêtue de tuiles noires, présentant des lucarnes sur chaque pan de toiture;
 - dispose également d'une rampe de garage aménagée dans la zone de recul;
- La maison de gauche (n°4) :
 - se caractérise comme une habitation jumelée avec le n°2A;
 - présente un gabarit rez+1+T et des façades parementées de briques rouges, la toiture étant réalisée en tuiles rouges;

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

- L'isolation complète par l'extérieur de l'habitation;
- L'extension au niveau rez-de-chaussée du côté du jardin en vue d'y accueillir une plus grande cuisine;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- La création de deux lucarnes en façades avant et arrière;
- La modification des matériaux et de la teinte de la toiture;
- La modification de la typologie architecturale en ce qui concerne le nombre et la dimension des châssis;
- La modification du soubassement en pierre bleue;

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

- Le programme consiste en la création d'une 4^{ème} chambre, et la fonction d'habitation unifamiliale est ainsi conservée;
- Le volume bâti est modifié du fait de l'isolation de l'ensemble de l'habitation et de la création de deux lucarnes en façades avant et arrière;
- La typologie architecturale est modifiée par la création de deux lucarnes en façades avant et arrière, la modification des dimensions et du nombre de baies et la modification de la teinte de la toiture;
- Deux portillons pourvus de haies et de clôture sont prévus au droit des chemins existants dans les zones de retrait latéral;

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

- De manière générale, l'isolation complète de l'habitation permet d'augmenter le confort de l'habitation même si cette isolation réduit de 17 cm la distance de recul latéral avec les parcelles voisines et entraîne une légère dérogation au PPAS;
- Le réaménagement intérieur de l'habitation en vue de créer une chambre supplémentaire par le biais de la modification de la volumétrie de l'habitation permet d'augmenter le confort de l'habitation. Toutefois, cette modification entraîne des dérogations aux normes d'habitabilité en ce que l'éclairage des chambres 2,3 et 4 est insuffisant malgré les modifications de baies;
- La création de deux nouvelles lucarnes principalement destinées aux salles de bain et à la chambre 1 ne déséquilibre pas la typologie du bien; toutefois, leurs dimensions importantes en dérogation au PPAS ne permettent pas aux chambres en déficit de lumière naturelle de bénéficier d'un éclairage suffisant;
- L'extension du rez-de-chaussée au niveau de la cuisine ne porte pas préjudice aux constructions voisines en raison de sa distance de recul vis-à-vis de la parcelle voisine et du fait que cette extension s'effectue vers la terrasse et le jardin;
- Le réaménagement des caves en vue d'y accueillir une buanderie, un atelier, une cave à vin et le local de provision peut s'envisager dans la mesure où les caves sont présentes en situation existante;
- La modification de certaines caractéristiques typologiques de l'habitation entraîne une perte de ces caractéristiques singulières (suppression du couronnement du pignon en façade avant, des seuils en pierres bleues des baies, modification des matériaux et de la teinte de la toiture, modification du cintrage de la fenêtre du pignon de la façade avant de l'étage, suppression du soubassement en moellon, suppression de la ferronnerie de la baie en façade avant);

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

- Dérogations au Titre II du RRU :
 - Dérogation à l'art. 4 :
 - Cette dérogation concerne la hauteur sous-plafond des locaux non habitables au niveau des caves;
 - Cette hauteur s'élève à 1,98 m, et il s'agit d'une situation existante qui est légèrement modifiée;
 - Dérogation à l'art. 10 :
 - Cette dérogation concerne l'éclairage naturel des chambres 2, 3 et 4;
 - Ce déficit d'éclairage est peu cohérent au regard des différentes modifications de baies apportées au projet;
 - De plus, pour rappel, les lucarnes de 4 m et 5 m de large ne sont créées qu'au profit de la chambre 1 et de salles de bains;
- en matière de programme :
 - le réaménagement intérieur de l'habitation en vue de créer une chambre supplémentaire ne modifie pas la fonction d'habitation unifamiliale du bien;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation du projet est légèrement modifiée par la création d'une extension au niveau de la cuisine vers la terrasse et le jardin;
 - le volume bâti est quant à lui augmenté en raison de l'isolation extérieure du bien et de la création de deux lucarnes en façades avant et arrière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne modifie pas les abords de l'habitation ni le couvert végétal de la parcelle;
 - toutefois, les plans ne mentionnent pas la présence de deux sapins le long de la limite mitoyenne avec le voisin n°4;
 - il prévoit également la suppression de deux arbustes en zone de recul latéral, le long des chemins d'accès du côté de la façade sud;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet ne modifie pas le garage existant;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie existante est rénovée et utilisée pour l'arrosage du jardin et l'entretien;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le projet modifie les ouvertures de baies en façades ce qui modifient le caractère typologique de l'habitation sans toutefois en déséquilibrer sa lecture;
 - le projet modifie également la teinte de la toiture passant d'un revêtement en tuile de ton orange à un revêtement en tuiles de ton gris foncé;
 - le projet supprime certaines caractéristiques typologiques de l'habitation ce qui entraînent une perte de ces caractéristiques singulières;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête lié à l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS :
 - Non-respect du point n°1.3 qui prescrit « implantation » :
 - Le projet prévoit l'isolation complète de l'habitation par l'extérieur, entraînant une diminution de la distance de recul latéral (passant de 4 m à 3,83 m);
 - Cette diminution se justifie dans la mesure où l'isolation de l'habitation permet d'augmenter son confort et de s'inscrire dans une démarche plus durable;
 - Non-respect du point n°1.6 qui prescrit la « toiture » :
 - Les lucarnes prévues en façades avant et arrière dépassent la largeur maximale d'1,50 m autorisée;
 - Les lucarnes de 4 m et 5 m de large accueillent principalement une chambre et deux salles de bain;
 - Cette largeur ne se justifie pas pour des locaux non-habitable, notamment dans la mesure où les trois autres chambres sont en déficit d'éclairage naturel;

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

- illustrer sur le plan d'implantation la présence des deux sapins existants le long de la limite mitoyenne avec le voisin n°4 ainsi que toute la végétation existante sur la parcelle et assurer la sauvegarde de ces deux arbres;
- revoir l'aménagement des espaces habitables à l'étage pour que les chambres puissent bénéficier de l'éclairage naturel des lucarnes et ainsi limiter les dérogations à la norme d'éclairage naturel;
- réduire les proportions de la lucarne en façade arrière à la largeur de la chambre 1;
- supprimer la dérogation à l'art.10 du Titre II du RRU concernant la chambre 4 sous combles;
- Prévoir des tuiles en toitures de teinte rouge ;
- Conserver les ferronneries de la fenêtre existante en façade avant ;
- Placer des seuils en pierre bleue au niveau des châssis en lieu et place des seuils métalliques prévus;
- Préserver le couronnement du pignon en façade avant ;
- Préserver le cintrage de la fenêtre du pignon en façade avant de l'étage ;
- Prévoir un soubassement en pierre naturelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux et à permettre de générer de meilleure condition d'habitabilité;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne modifie pas les options du projet;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les lucarnes permettent d'éclairer les locaux habitables et leurs dimensions sont adéquation avec la proportion de ces locaux, l'éclairage naturel des chambres en déficit est augmenté, l'ensemble des plantations présentes sur la parcelle est maintenu sauf deux arbustes présents dans la zone de retrait latéral et certaines caractéristiques typologiques singulières de l'habitation sont préservées ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'éclairage naturel des chambres 2, 3 et 4 est insuffisant et la largeur de la lucarne arrière est peu cohérente au regard des espaces qu'elle accueille;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 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 dérogations au plan particulier d'affectation du sol, point 1.3 et 1.6, et au règlement régional d'urbanisme, article 4 du Titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 05

Dossier 16-45390-2020

Demandeur : S.P.R.L. Boketi c/o Monsieur Patrick Boketi

Situation : Avenue du Prince d'Orange 188 - 190

Objet : modifier une baie en façade arrière et remplacer l'ensemble des menuiseries par de l'aluminium de teinte noire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45390-2020 introduite, en date du 26/06/2020, par la S.P.R.L. Boketi c/o Monsieur Patrick Boketi;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier une baie en façade arrière et remplacer l'ensemble des menuiseries par de l'aluminium de teinte noire sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 188 - 190;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter (A.R. 09/06/1993) se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motif inhérent à la protection du patrimoine :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/06/2020 : dépôt de la demande;

11/08/2020 et 16/10/2020 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

11/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

13/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS émis en date du 03/11/2020 et qui ne se prononce pas;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement composé de villas à caractère résidentiel de typologie à 4 façades dont les gabarits varient entre le R +1 + Toiture à versants ou plate;
- La demande porte sur deux habitations constituant un seul ensemble, qui ont été construites à la fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29999-1987;
- L'entièreté des façades comporte un revêtement en pierre de France de teinte blanc cassé et les menuiseries sont en bois de teinte blanche;
- La maison voisine de droite, sise au n°198, est plus classique et plus ancienne; les menuiseries ont été également remplacé par des menuiseries de teinte noire;
- La plupart des autres constructions comportent des menuiseries de teinte blanche;

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

- La modification de la baie de la cuisine en façade arrière;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries par de nouveaux châssis en aluminium de teinte noire;

- Considérant qu'en séance, le demandeur renonce actuellement à replacer les menuiseries existantes;

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

- La modification de la baie en façade arrière ne soulève aucune objection et n'est aucunement visible depuis la maison classée (La Maison du Docteur Ley);

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - l'analyse des lieux révèle la faible visibilité des maisons concernées par la demande depuis le bien classé « La Maison du Docteur Levy », en raison de la végétation dense et du fait que cette dernière n'est pas à proximité immédiate;
 - la demande n'induit aucune dérogation par rapport au PPAS;
 - la teinte noire peut être envisagée par rapport au revêtement de façade de teinte claire;
 - la typologie des façades n'est grevée ni par la teinte, ni par le matériau;
 - cependant le demandeur notifie en séance de son intention de renoncer pour le moment au remplacement des menuiserie et de simplement les peindre en noir;
 - considérant que la commission est favorable aux deux propositions, à savoir soit de remplacer les menuiseries avec suppression des impostes, soit la mise en peinture en noir des menuiseries existantes, il y a lieu d'introduire, dans le cadre de plans modificatifs, l'une des deux propositions;

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

- choisir l'une des deux propositions, soit le maintien des châssis existants avec mise en peinture de teinte noire, soit le remplacement des menuiseries avec suppression des impostes, et représenter la proposition choisie;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de divisions de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit représenter la réalité;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 06

Dossier 16-45447-2020 - Enquête n° 281/20

Demandeur : Monsieur et Madame Thierry le Grelle et Claire de Traux de Wardin

Situation : Avenue des Aubépines 30

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale 4 façades - abattage d'un cerisier et d'un thuya

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45447-2020 introduite, en date du 10/08/2020, par Monsieur et Madame Thierry Le Grelle et Claire de Traux de Wardin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale à 4 façades ainsi qu'à abattre un cerisier et un thuya sur le bien sis avenue des Aubépines, 30;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - Quartier Sud-Est - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 : implantation et dégagement pyramidal;
 - non-respect de l'article n°1.5 : proportions de la lucarne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2020 au 24/12/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de la maison voisine sises au n° 32 av des Aubépines fais les observations suivantes :*
 - *En achetant une maison il faut acheter en fonction de ses besoins de surfaces en comptant pouvoir éventuellement y ajouter quelques mètres carrés mais pas de doubler l'entièreté de la surface et du volume... En l'occurrence à la vue du permis qui a été introduit elle trouve cela excessif en hauteur, en manque d'alignement de la façade arrière avec celle des voisins, en volume, en surface et surtout en vis-à-vis envers sa maison;*
 - *Hauteur : La hauteur de la maison actuellement se trouve à 7,87m au point le plus haut, ceci voudrait être augmenté à 12,57m ce qui signifierait une hausse importante de 59,72%. De plus, le choix d'un toit en chaume exige une certaine pente ce qui aide probablement à justifier cette demande excessive de rehaussement. Pourquoi pas tout simplement construire un toit simple qui ne nécessite pas une telle hauteur qui dépassera largement de sa hauteur. Sur les plans qui comparent la hauteur projetée de la maison avec la hauteur de sa maison actuelle, il n'est nulle part tenu en compte que la rue va en pente et que sa maison se trouve donc en conséquence beaucoup plus basse que représentée. Elle ne dis pas qu'elle*

est complètement contre un certain rehaussement, mais elle trouve cela de nouveau excessif au vu de la largeur du terrain. Le gabarit de 45° ne serait également plus du tout respecté;

- Volume : Si nous comparons surface de 219m² existante face à la surface projetée de 413m², cela signifierait une augmentation de surface de 88,58% ! Presque doubler la surface d'une maison qui n'est déjà pas minuscule est complètement exagéré. Elle peut parfaitement comprendre un besoin d'un programme de 5 chambres pour une famille nombreuse par exemple, mais dans ce cas beaucoup de mètres carrés pourraient déjà être épargnés aux voisins en retirant le puit de lumière du projet qui prend énormément de place pour une finalité purement esthétique;
- Alignement façades arrières : Une demande de recul en façade arrière d'à peu près 5 mètres de long lui semble exagéré, surtout que cette annexe pourrait être considérée comme du « neuf » (vu qu'il n'y a rien à cet endroit pour le moment). Il faut un recul minimum de 5 mètres latéral pour une construction neuve, ce qui n'est pas du tout respecté dans ce projet. Une prolongation de 5m de long, à moins de 5m de recul latéral lui semble excessif étant donné que cela donnerait un vis-à-vis direct depuis une grande fenêtre de cuisine (actuellement inexistante) vers leur terrasse et salon. En court, il serait préférable de préserver l'alignement des façades arrières actuelles comme c'est le cas des maisons avoisinantes;
- Terrasse 1er étage : Elle estime que le jardin du n°30 est bien assez grand pour ne pas nécessiter une terrasse au premier étage qui plongerait directement dans leur jardin, vers leur terrasse et même également vers l'intérieur de leur maison étant donné que l'alignement des façades arrières comme mentionné ci-dessus ne serait plus du tout respecté. L'intrusion serait d'autant plus grande si la demande d'abattement du Thuya (situé entre nos deux maisons) devient réalité;
- Arbres : Le thuya actuellement situé entre leur maison et celle du n°30 nous offre une belle intimité et est également habité par un joli écureuil qui vient faire son tour dans leur jardin tous les matins. Ils seraient tristes de voir partir ce bel arbre qui fait partie intégrale du cadre verdoyant de leur quartier. Le cerisier en revanche ne leur apporte pas plus d'intimité étant donné qu'il se trouve de l'autre côté du terrain;
- Les propriétaires de la maison voisine sise au n° 28 av. des Aubépines, font les observations suivantes :
 - Le premier projet était démesuré, et ce second projet reste tout-à-fait excessif en hauteur, en surface, en volume, en recul latéral. La surface hors sol passerait de 269 à 413 m², soit plus 54%. Le toit serait encore plus haut que le premier projet rejeté. C'est peu compréhensible. Une maison plus grande que la maison actuelle peut être acceptée, mais pas à ce point : le projet est démesuré et infligerait une forte moins-value à notre propriété (vues, ensoleillement d'après-midi, recul...);
 - Volume. Ce projet-ci augmenterait le volume de 78%, de 796m³ à 1413m³ (donc à peine 2,5% de moins que le projet précédent). En principe, un volume peut être augmenté d'au maximum 20% du volume initial; or cette maison a déjà été agrandie et rehaussée d'un étage en 1994 et les propriétaires de l'époque, ont veillé à construire un toit pas trop haut et ne pas installer d'autre fenêtre vers leur maison (sauf une à hauteur du garage mais sans véritable vue sur leur jardin); de même, ils ont veillé à ce que l'ajout de la véranda, légère et transparente, soit faite avec un recul latéral de 5m de leur propriété (principe des 5m pour du neuf). Une augmentation de 78% du volume actuel (peut-être deux fois et demi le volume initial) est vraiment excessif, à peine moindre que dans le premier projet;
 - Hauteur. Ce projet rehausserait de près de 5 mètres la maison actuelle (12,57m pour 7,87m) Ils ne comptent même pas la hauteur d'avant 1994, qui avait un étage de moins. La hauteur est même supérieure (12,57m) à celle du premier projet refusé (10,95m). C'est vraiment excessif et cela implique aussi le rehaussement excessif des murs de façades. Le second étage irait jusqu'à une hauteur intérieure de 5,16m, ce qui pourrait être fortement réduit. Une des explications données est qu'un toit de chaume exige une pente. Personne n'est tenu de choisir un toit de chaume; les conséquences d'un tel choix ne doivent pas être mises à charge des voisins;
 - Vues. Il n'y a actuellement qu'une seule fenêtre du n° 30 au premier étage qui donne vers leur maison (et elle n'a aucune vue véritable sur le jardin); or dans le projet, il y aurait pas moins de sept fenêtres rien que sur ce côté. Cela aurait un fort impact sur leur privacité, leur intimité, pour la maison et encore plus pour le jardin, et cela d'autant que ces fenêtres ne seraient pas situées dans un recul latéral de 5m. Les architectes indiquaient à deux reprises dans leur rapport que « Les MO tiennent particulièrement à garder leur intimité ». Il en est de même pour eux, qui actuellement ont une intimité qu'ils désirent conserver. Les percées paysagères depuis chez eux seraient très refermées, que ce soit depuis leur salon, ou de l'étage, ou du jardin qui perdra énormément de soleil d'ouest. Toutes nos fenêtres, existant depuis 1930, perdraient la lumière et la vue ouest;

- Recul. La norme veut que le recul soit de 5 m pour le neuf, mais que ce qui existe déjà à au moins 3m, ici 3,33m, peut être maintenu. Cela ne signifie nullement que ce recul de 3,33m puisse être appliqué à toute extension en largeur ou en hauteur (sinon, un petit mur de façade d'un mètre de large et d'un mètre de haut avec un recul de 3m permettrait une extension infinie en largeur et en hauteur...). La norme (pouvoir conserver l'existant) ne signifie évidemment pas davantage que l'existant puisse passer d'emblée à seulement 3m de recul comme dans ce projet (sinon, une construction neuve à 5m ou à 10m etc. permettrait le lendemain de déplacer à 3m de recul une construction soi-disant déjà existante). Sauf dérogations, en résumé, ce qui existe peut être maintenu s'il n'y a pas de rénovation. S'il y a rénovation, l'existant à plus de 3m (p. ex. 4m) peut être maintenu; évidemment ce qui est existant à 4m ne peut pas être déplacé à 3m. Tout ce qui est neuf doit l'être avec un recul de 5m, sauf dérogations. Dans le cas présent, ce projet assez démesuré par rapport à l'existant (1994) et l'existant précédent (1930) et contreviendrait à toutes ces normes : il bougerait tout un mur existant avec un recul de 3,33m à 3m de recul, allongerait ce mur sans le recul de 5m par une construction neuve de 4,90m de long plus le surplomb de 99cm (total près de 6m), augmenterait la hauteur de ce mur de plusieurs mètres; la surface de ce mur de façade latérale augmente de beaucoup. Le recul latéral serait en outre amputé de 99cm par un énorme dépassant de toiture dû à la volonté d'un toit de chaume (pourtant déconseillé par certaines autorités lors de la première concertation). Au lieu des 5m pour une construction neuve, on aurait... 2m;
- Gabarit. L=H, pyramide à 45°. Le gabarit de la maison dépasserait de beaucoup, sur une grande profondeur, les volumes autorisés par rapport à la limite latérale de notre propriété. Cela est dû à une hauteur excessive combinée à un manque de recul latéral, et cela en outre sur une très grande longueur : les constructions projetées sont allongées d'environ 7m vers l'intérieur d'îlot;
- Lumière et ensoleillement. La lumière et l'ensoleillement de l'après-midi de leur maison et du jardin seraient très affectés. Tout montre que ce projet agrandit volontairement la maison en « L » en plaçant le neuf encore plus près de leur limite et envoyant toute l'ombre vers chez eux, afin de conserver le soleil du sud-ouest dans leur propriété. Les maîtres d'ouvrage ne s'en cachaient pas; leurs architectes écrivaient : « l'implantation privilégie l'ouverture au sud et sud-ouest et est de ce fait plus proche des limites du terrain latéralement ». Le projet voisin déplace les nuisances vers chez eux afin de bénéficier, lui, de la lumière et de l'ensoleillement maximum;
- Terrasse 1er étage. La terrasse en 1er doit être interdite dans la mesure où elle plonge alors dans les jardins voisins. Ils sont tous désireux de protéger leur intimité, et les MO indiquent eux-mêmes : « Les MO tiennent particulièrement à garder leur intimité ». Ils les comprendront donc. La terrasse projetée plonge dans leur jardin, or le jardin du n°30 est bien assez grand pour ne pas nécessiter une terrasse en premier étage;
- Terrasse « Toiture verte ». Une inquiétante terrasse appelée « toiture verte » serait prévue au premier étage au-dessus du toit du salon et proche de la limite (mais rien n'est repris dans l'Annexe 1, cadre VI, Superficie de toiture verte). Il n'y a aucune raison de construire sur ce toit plat un parapet haut de 118cm, lequel en plus serait muni d'un énorme dépassant de toiture de 99cm de large. Si ce toit est accepté au-dessus du rez de chaussée (salon), un toit léger légèrement incliné (comme au n°32) et sans parapet, d'une hauteur de 299cm max. devrait être imposé de manière que cette « toiture verte » le reste bien et ne devienne pas rapidement une terrasse de premier étage (avec fenêtre d'accès comme sur le projet) et vue plongeant dans leur jardin. « Les MO tiennent particulièrement à garder leur intimité ». Ils les comprendront donc;
- Alignements arrière des habitations voisines : si le projet actuel d'extension pouvait être limité à un rez de chaussée raisonnable sans parapets au-dessus d'un toit plat, avec le recul légal de 5m, on pourrait accepter un certain dépassement en intérieur d'îlot en un rez de chaussée (ou, mieux, à l'avant de la maison où il y a de la place?);
- Arbres. Une rénovation de maison exige parfois malheureusement la suppression d'arbres. Comme le projet actuel appelle de nombreuses objections, ils présument que ce projet excessif sera revu et qu'on pourra peut-être préserver certains arbres, p. ex. le cerisier;
- En résumé, les MO et les architectes demandent à nouveau un maximum de dérogations et essaient de valoriser l'achat d'une maison relativement petite (déjà agrandie d'un étage en 1994), beaucoup plus petite que leur projet et peu onéreuse de ce fait. Le projet tient d'ailleurs plus d'une démolition-reconstruction qu'à une rénovation : pourquoi le projet ne met-il pas à profit le terrain devant la maison puisque quasi tout serait abattu ? Là, un projet raisonnable est possible en respectant le recul de 5m de la rue;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/08/2020 : dépôt de la demande;

18/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/10/2020: réception des compléments;

02/10/2020 +1j (17/11/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/12/2020 au 24/12/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 30/11/2020 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 :

- Dans le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande, les villas sont implantées en recul, sur des terrains délimités par des haies vives;
- L'avenue est bordée d'arbres d'alignement;
- Les constructions avoisinantes de celle sur laquelle porte la demande présentent des architectures hétéroclites avec peu de points communs, tant dans leur gabarit que dans leurs formes ou leurs matériaux;
- Les maisons situées à côté, en face et dans l'avenue datent pour la plupart de cette même époque (avant 1932). Certaines sont intactes, dans leur état d'origine; d'autres ont été transformées...un peu, beaucoup, ou démolies. La rue présente cependant encore une homogénéité, mis à part certaines nouvelles constructions et transformations en cours;
- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison d'habitation présentant un gabarit R + 1 + Toiture à versants, et présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales intéressantes, ce qui l'intègre dans son cadre bâti environnant;
- L'immeuble est implanté en ordre ouvert, mais présente un garage mitoyen sur la gauche;
- La maison a fait l'objet de plusieurs transformations, dont :
 - une transformation en 1930 (n° 53-10) :
 - ajout d'un garage adossé au mur mitoyen du n° 28 (côté sud-est) dont l'accès se fait en façade avant (avenue au Nord-Est);
 - création d'une baie au rez-de-chaussée : chambre à côté du nouveau garage (vu que la création de ce dernier obture la baie vers l'extérieur de la chambre en façade sud-est);
 - une transformation en 1946-47 (arch. Joseph Deams) :
 - ajout de 2 lucarnes en chien-assis en toiture (pour la création d'une chambre à l'étage) en façade rue (Nord-Est);
 - modification de la porte de l'ancien garage en fenêtre : façade nord-ouest, côté entrée;
 - agrandissement de la pièce à côté du nouveau garage : petite terrasse annexée en façade rue, au Nord-Est;
 - agrandissement des toilettes au rez-de-chaussée;
 - une transformation en 1994 :
 - transformation lourde :
 - ajout d'un étage en toiture : 3 chambres, 1 sdb, 1 bureau, 1 bibliothèque;
 - ajout d'une véranda;
 - au fil des années, la maison a subi de nombreuses et lourdes transformations, ce qui fait qu'aujourd'hui, elle ne ressemble plus du tout à ce qu'elle fut avant 1932. Vue de l'extérieur, il ne lui reste que peu d'éléments d'origine. A l'intérieur, il en va de même, et il n'y a pas ou peu d'éléments qui méritent de s'y arrêter ou de conserver. Ces transformations, extensions et le manque d'entretien ont contribué à dénaturer passablement le bien;

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

- La transformation et l'extension de la maison unifamiliale :
 - par une extension au rez-de-chaussée;
 - par une rehausse du bâtiment afin d'y aménager 5 chambres à coucher, et sous forme d'une toiture à versants couverte de chaume;

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

- Le projet propose une transformation compacte et dont la typologie est en accord avec les constructions voisines;
- Le projet s'inscrit en mitoyenneté de gauche et, de ce côté, est bâtie une maison optant pour une implantation oblique, ce qui limite les vis-à-vis actuels et projetés. Du côté droit, est bâtie une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et également en retrait par rapport à l'alignement;
- Le projet tend à conserver les éléments patrimoniaux principaux et d'origine de la maison;
- Le projet transforme fortement les proportions et les caractéristiques architecturales de la maison unifamiliale, laquelle a déjà subi plusieurs transformations qui ont conduit à une perte d'identité. Toutefois, le projet conduit à une expression architecturale cohérente avec les objectifs développés;
- Les transformations visent à répondre aux objectifs de développement durable dans le cadre de la conservation de cette maison, mais le projet s'assimile à une démolition et reconstruction non justifiées de la maison;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale, et améliorant ses qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet densifie de manière importante le gabarit de la maison sur la parcelle, tout en limitant les impacts envers les constructions voisines, et au bénéfice du maintien de la qualité des espaces paysagers latéraux;
 - le projet propose une volumétrie hiérarchisée favorisant les dégagements visuels mutuels;
 - le projet de modification induit une profondeur de bâtisse relativement cohérente au regard des constructions voisines et maintient le développement paysager du jardin;
 - le projet propose une terrasse au 1^{er} étage qui tend à accentuer l'impact de la construction transformée envers les jardins et constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul est aménagée en jardin paysager et les plantations sont renforcées au niveau du jardin arrière;
 - le projet prévoit l'abattage de 2 arbres dont un thuya présentant peu de qualités paysagères et ne participant pas à la biodiversité, et un cerisier qui pourrait être maintenu car il ne se situe pas à proximité de la zone de bâtisse;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit la démolition et la reconstruction du garage mitoyen, ce qui limite l'expression de l'implantation en ordre ouvert de cette maison et permet des reculs latéraux plus réduits (voir le prescrit du PPAS);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande répond aux objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif aux dérogations au PPAS :
 - Gabarit : dérogation existante et projetée :
 - Le projet s'étend plus en hauteur, afin de conserver le nombre de chambres programmées et dans le but de réduire au maximum l'extension du côté du jardin vers intérieur d'ilot;
 - La volumétrie de la toiture propose une nomenclature de toiture de chaume et réserve plusieurs découpes de sorte à en limiter le gabarit général;
 - Le volume de la maison sort du dégagement pyramidal prescrit par le PPAS, comme c'est déjà actuellement le cas et comme c'est le cas pour la plupart des maisons de l'avenue qui préexistaient au PPAS. Toutefois, il y a lieu de réserver davantage de retraits latéraux vis-à-vis de la maison voisine de droite (n° 30), voire de réduire la profondeur de bâtisse de ce côté, compte tenu des rehausses proposées. Une alternative à la toiture en chaume pourrait en outre permettre de réduire la hauteur générale du gabarit du fait de la tolérance d'une inclinaison plus faible des pentes de toitures;
 - Le projet ne ferme pas les vues latérales, et les percées paysagères sont ainsi préservées, notamment envers la maisons voisine de gauche qui dispose d'une orientation en oblique;

- Dérogation de lucarne en façade avant :
 - La lucarne située en façade avant se déploie sur une largeur moyenne de 4 m;
 - Le versant mesure 12 m de large et le PPAS autorise deux lucarnes de 1,60 m tous les 5 m de développement de versant. Le fait de placer deux lucarnes de 1,60m ou 1,80m aurait été trop lourd visuellement, et d'autant plus dans une toiture en chaume;
 - Les deux lucarnes en toiture, du côté du jardin, font une largeur de 2,50m dans le bas et 2m dans le haut, la fenêtre n'étant large que de 1,35m. De plus, la largeur de la lucarne sous le chaume en partie supérieure respecte le 1,60m. La raison du dimensionnement proposé est multiple : pour pouvoir créer une baie qui respecte les normes d'habitabilité en matière d'éclairage, il est impossible de réduire la lucarne, notamment de par le matériau de recouvrement de toiture utilisé;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet est accompagné d'une note historique relevant les éléments patrimoniaux d'origine à conserver;
 - Le projet propose une transformation menant à une typologie cohérente et respectueuse du caractère du quartier;

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

- réduire l'impact volumétrique de l'ensemble du projet en envisageant un matériau de toiture tel que des tuiles rouges en lieu et place de la toiture en chaume, ce qui s'intégrerait également davantage au respect des caractéristiques patrimoniales de la maison, et au cadre bâti environnant. Il s'indique également de réduire les pentes de toitures afin de tendre d'avantage à abaisser le niveau du faîte;
- supprimer l'usage de la terrasse du 1^{er} étage arrière au profit d'un aménagement paysager pérenne (toiture verte extensive,...) et supprimer le développement de toiture à versants périphérique au niveau de l'extension du rez au profit d'une rive légère. Il s'indique également de supprimer le auvent arrière;
- présenter les plans paysagers de la parcelle et de la zone de recul, en y renseignant notamment les replantations compensant les abattages, et intégrant les zones d'infiltrations des eaux de pluie. Conserver le cerisier et prévoir un aménagement paysager qualitatif du côté de la maison voisine de droite de sorte à pouvoir favoriser l'intimité mutuelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options de transformations et d'extension peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts envers les constructions voisines seront limités, ainsi que la dérogation au PPAS en matière de dégagement pyramidal;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 07

Dossier 16-45483-2020

Demandeur : S.P.R.L. CLEAR CHANNEL c/o Monsieur Daniel Sax

Situation : Chaussée de Waterloo, 1190

Objet : remplacer le panneau publicitaire existant (octroyé par le PU n° 16-44912-2019) par un nouveau panneau LED de 8 m² avec rénovation du pignon existant d'une maison existante reprise à l'inventaire

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45483-2020 introduite, en date du 03/09/2020, par la S.P.R.L. CLEAR CHANNEL c/o Monsieur Daniel Sax;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer le panneau publicitaire existant (octroyé par le PU n° 16-44912-2019) par un nouveau panneau LED de 8m² avec rénovation du pignon existant d'une maison existante reprise à l'inventaire, sur le bien sis chaussée de Waterloo 1190;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle, en liseré de noyau commercial, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 12 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par les articles du RCU et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/09/2020 : dépôt de la demande;

28/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/12/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/01/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La chaussée de Waterloo, axe structurant, se caractérise à cet endroit par une juxtaposition de maisons unifamiliales et d'entreprises ou d'immeubles mixtes de logements et de commerces, ainsi que d'équipements;
- Le panneau se positionne au niveau d'un pignon de l'école Saint-Joseph et d'un bâtiment répertorié à l'inventaire du patrimoine immobilier;

- Le permis n° 16-34803-2000 a octroyé le maintien d'un panneau publicitaire de type « trivision » et éclairé;
- Entre 2000 et 2008, ce panneau a été remplacé par un panneau publicitaire fixe, sans éclairage et de dimensions plus petites;
- La demande de permis n° 16-38650-2008 a visé le maintien de ce panneau. La demande a été classée sans suite, considérant que depuis 2009 la demande n'a jamais été complétée;
- Le permis d'urbanisme n° 16-44912-2019 a octroyé le maintien d'un panneau publicitaire de 8 m² en infraction depuis 2006;

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

- Le remplacement du panneau déroulant existant par un panneau digital de type LED d'une dimension équivalente;
- Le rafraîchissement du pignon;

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

- Vu le caractère de la chaussée de Waterloo à cet endroit, axe structurant équipé de nombreux commerces et équipements, le remplacement de ce panneau peut être envisagé, d'autant plus qu'il répond aux prescrits de l'article 12, 2° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Ce nouveau panneau propose une dimension équivalente mais répartie plus en adéquation avec le pignon disponible;
- Cependant, ce panneau digital ne peut en aucun cas constituer un danger pour la circulation, ni de nuisances en terme de pollution lumineuse, et dès lors il y a lieu de renoncer aux images animées, limiter son intensité et de prévoir son extinction entre 24h et 6h, et ce conformément à l'article 27 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) et l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - le pignon présente moins de qualités patrimoniales que la façade avant;
 - ce pignon sera revalorisé par un rafraîchissement, tant au niveau de la réparation des fissures mais que sa remise en peinture;
 - la proportion du panneau s'intègre harmonieusement au sein de ce pignon;
 - les dimensions du panneau restent limitées et correspondent à une situation légale;
 - la demande, de par ces faits, est acceptable et peut être envisagée;

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 6 ans (publicité);

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

- limiter l'intensité lumineuse du panneau digital et en prévoir son extinction pendant la nuit, afin de répondre au RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, article 27, qui précise que l'éclairage doit être éteint au moins entre 24h et 6h;
- Renoncer aux images animées et privilégier les images fixes ;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/01/2021
Objet n° 08

Dossier 16-45329-2020 - Enquête n° 265/20

Demandeur : S.A. Statuaires c/o Monsieur Stéphane Benaym

Situation : Avenue des Statuaires, 44

Objet : démolir une villa unifamiliale dont la période de construction date du début des années 1900, abattre 6 arbres à haute tige, et construire deux villas à appartements comprenant 14 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45329-2020 introduite, en date du 26/05/2020, par la S.A. Statuaires c/o Monsieur Stéphane Benaym;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une villa unifamiliale dont la période de construction date du début des années 1900, à abattre 6 arbres à haute tige, et à construire deux villas à appartements comprenant 14 logements sur le bien sis avenue des Statuaires, 44;

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

Vu que la demande se situe dans l'îlot du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 64 - Groeselenberg - AGRBC du 30/09/2015, et que la carte des affectations du plan a été annulée pour la parcelle sur laquelle porte la demande par le Conseil d'Etat le 16/09/2019 (arrêt n°245.444);

Considérant toutefois que le demandeur sollicite les dérogations au PPAS n° 64;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article 2.9.1 (emplacements de parkings collectifs);
 - non-respect de l'article 2.9.2 (hangar pour vélos);
 - non-respect de l'article 2.12 (modification du relief du sol);
 - non-respect de l'article 6 (zone de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier);
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU - hauteur d'une construction isolée;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2020 au 09/11/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *D'un point de vue patrimonial :*
 - *Comme le mentionnait l'avis de la Commission de concertation en 2014, la villa que la demande de projet souhaite démolir présente un grand intérêt par le témoignage qu'elle représente d'une typologie de construction de villas sur un vaste terrain. Elle constitue bien un élément clé d'une*

scénographie paysagère très typique l'époque de sa construction, tant par son gabarit, que par sa fonction de maison unifamiliale et son implantation.

- « Elle constitue un beau témoin de la typologie des villas qui marquaient l'urbanisation de la commune. Son implantation en promontoire sur un vaste terrain met davantage en évidence ses qualités architecturales et paysagères. ».
- De plus, la prescription 2.5.2 du PRAS indique que les actes et travaux doivent répondre à plusieurs conditions, notamment « les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ». Or, la note explicative du projet nous indique, en prenant en référence les bâtiments proches (cad Av. des Statuaires 47, 57 et 46) : « En l'espèce, le Projet s'implante dans un cadre bâti en pleine mutation, entre une typologie propre aux maison unifamiliales cossues que l'on peut retrouver dans les quartiers résidentiels uclois et des constructions plus récentes (maisons, appartements, bureaux). Le Projet s'inscrit tout-à-fait dans cette mutation en proposant une architecture contemporaine aux traits épurés ». Petit à petit, projet après projet, le quartier, pourtant préservé par un PPA dont l'idée était de conserver une certaine idée de son caractère initial, se voit transformé, si bien qu'aujourd'hui lors d'une demande de permis, la justification de l'accord avec le cadre urbain environnant se fait avec l'architecture « contemporaine aux traits épurés » des immeubles récents. Ça ne va évidemment pas ! Les deux immeubles projetés ne s'intègrent d'aucune manière avec l'environnement historique : ni par leur typologie, ni par leur implantation, ni par leur « qualité » architecturale. Ils privent le quartier et la ville d'un exemple de typologie qui petit à petit n'existera simplement plus. A force de remplacer les villas unifamiliales d'époque par des immeubles à appartement, de remplacer une certaine idée de la chose architecturale par de « l'architecture contemporaine aux traits épurés », nos quartiers seront privés de références et de témoins de leur histoire. La liste est longue à Uccle de ce type de promotion.
- En ce qui concerne la demande de dérogation concernant la hauteur des bâtiments projetés :
 - La référence à la hauteur de la Villa existante pour justifier la dérogation à l'article 8 du Titre Ier du R.R.U en ce qui concerne les hauteurs des deux nouveaux immeubles n'a pas lieu d'être : « à l'inverse, la villa existante crée une brisure dans les lignes paysagères. Elle s'élève jusqu'à la cote de 25,55 à son faite alors que le projet est à la cote 21,00 pour le bâtiment A et 21,25 pour le bâtiment B » (pg 26 de la note explicative). Le point haut isolé d'une villa est pris en référence, alors que ce point ne représente rien d'un point de vue visuel car il n'a quasi aucune matérialité, pour justifier la hauteur de la toiture plate de deux immeubles, ce qui représente des superficies de toiture importantes. D'un point de vue de l'impact visuel de ces deux immeubles sur le quartier proche, la comparaison n'a évidemment pas lieu d'être. Les deux immeubles projetés sont trop hauts et leur hauteur doit être diminuée d'un étage. On peut effectivement constater dans l'étude des gabarits fournis par le demandeur que chaque immeuble construit dans l'avenue, vu sa pente, est en général plus bas de 1,5 à 2 m de haut que son précédent situé plus haut. Or, dans ce cas-ci, les deux immeubles ont quasi la même hauteur : le bâtiment B 21,25 et le bâtiment A 21,00. De plus, les cabanons d'ascenseurs et autres accessoires techniques ne sont pas repris dans le dernier étage et s'afficheront comme une partie d'étage technique supplémentaire, ce qui n'est pas admissible. Par ailleurs, une nouvelle fois, les axonométries fournies reprennent uniquement les bâtiments projetés en les excluant de leur environnement bâti. Ces axonométries ne permettent absolument pas de projeter les bâtiments dans leur contexte et de se rendre compte de l'effet produit, ce qui est pourtant le but de la demande de ces axonométries. Ce problème est récurrent dans quasi toutes les demandes de permis et ne devrait pas être accepté lors de la remise des documents de demande de permis.
 - D'un point de vue environnemental :
 - Les nouveaux immeubles projetés, ne priveront pas uniquement le quartier d'un exemple typologique architectural important, ils le priveront également d'un bel espace de respiration verte.
 - Projet de construction surdimensionnée de deux immeubles et abattage de six grands arbres magnifiques! Déjà eu à subir ces cinq dernières années la construction de cinq immeubles dépassant largement le gabarit des maisons et villas de la rue résidentielle.
 - S'il est dans l'ordre des choses de voir une urbanisation toujours plus grande, il y a ici une disparition progressive des quelques espaces verts qui subsistaient encore. Non pas pour y construire des villas unifamiliales, seules tolérées auparavant - à part les bureaux de l'entrepreneur Herpain dont les immeubles récemment construits témoignent malgré tout d'un souci d'adaptation à l'environnement -

, mais des immeubles à appartements, appelés d'une manière assez subtile 'villas à appartements'. Que de réactions et pétitions déjà pour essayer de maintenir l'aspect résidentiel de ce quartier entre l'Observatoire et l'avenue De Fré qui intéresse beaucoup les promoteurs !

- *Il y a eu les dernières années l'immeuble de l'avenue Kamerdelle 27 (espace vert entre l'av. du Manoir et l'av. du Vieux Cornet) et les deux immeubles 50 et 52 av. des Statuaires auquel on est en train d'ajouter un troisième, actuellement en construction. On en planifie donc encore deux qui font l'objet de cette enquête publique. Si l'immeuble de l'av. Kamerdelle est finalement adapté à l'environnement, les numéros 50 et 52 de l'av. des Statuaires ne témoignent d'aucune recherche, extérieurement en tout cas (appartements, à part quelques-uns, pas vendus rapidement).*
- *On réussirait donc finalement quand même à abattre l'ancienne villa qui faisait partie du complexe des Deux-Alice (clinique également transformée en appartements) et qui a été maintenue en vie par un projet social.*
- *La hauteur est toujours trop élevée au départ (autant essayer...) et heureusement, jusqu'ici, doit être étudiée à nouveau suite aux réactions des voisins. Il y a aussi la hauteur par rapport au niveau de l'avenue (respectée pour les 48, 50, 52). Puis les arbres centenaires dont il n'est fait, semble-il, aucun cas. Et le flux de voitures supplémentaires qui engorgera l'avenue qui connaît déjà une circulation de plus en plus dense (sans compter le va-et-vient des poids lourds nécessaires à la construction de ces 4e et 5e blocs de béton).*
- *Ce projet est bien évidemment néfaste pour les habitants du quartier et en particulier de l'avenue des Statuaires qui n'est plus du tout la jolie avenue qu'elle était encore au début des années 2000. Abattre cette villa est bien la dernière chose qui serait faite pour lui faire perdre définitivement son caractère propre et la rendre tristement banale.*
- *Opposition à ce projet pour différentes raisons :*
 - *Atteinte au caractère typique du quartier composé principalement de maisons unifamiliales,*
 - *Poursuite de la densification démesurée du quartier qui a déjà subi de nombreuses nouvelles constructions ces dernières années,*
 - *Hauteur démesurée du projet des 2 immeubles (nombre d'étages). Effet de masse important comparé à la situation existante (maison étroite avec toit en pente),*
 - *Abattage d'arbres et perte du caractère verdoyant de cette section de l'avenue.*
- *Ne serait-il pas venu le temps de reconnaître la valeur de notre patrimoine ? En l'occurrence, une villa de style pittoresque. Peu à peu elles disparaissent de notre paysage. De villa pittoresque entourée de verdure, on est passé au bâti cubique couvrant pratiquement toute la parcelle. Dans le cas de l'avenue des Statuaires, les blocs prévus priveront la parcelle et le quartier d'une belle respiration paysagère. Le projet viendra étouffer d'un coup la parcelle en ne répondant absolument pas au bon aménagement des lieux. Pour cette même raison, les dérogations de hauteur doivent être refusées. Vu les enjeux patrimoniaux et paysagers, la CRMS devrait être consultée.*
- *La hauteur des deux immeubles du projet. Ceux-ci sont censés avoir un étage supplémentaire par rapport à ceux précédemment construit. Ce qui déroge à l'article 8 du titre 1 du RRU. D'autant plus que le terrain est fortement surélevé par rapport à la rue, le projet de construction de ces immeubles créerait un gabarit extrêmement imposant au lieu et place des magnifiques grands arbres existants. Ces deux immeubles arriveraient à la même hauteur que les immeubles voisins alors que la rue est très en pente. Respecter le RRU en bâtissant un RDC + 2 étages comme cela a été fait pour les 3 immeubles voisins de 5 appartements nous semble plus en accord avec le paysage urbanistique du quartier.*
- *La vue en plan montre deux constructions espacées alors que la réalité vue depuis la rue des Statuaires sera bien différente créant une masse de béton fort haute.*
- *Aujourd'hui la Villa est entourée de très beaux arbres à hautes tiges. La coupe de ces arbres va nous priver un peu plus de l'écrin de verdure qui est propre à la rue et à l'identité d'Uccle.*
- *Données et historique du dossier*
 - *Dans le courant de l'année 2013, la demanderesse introduit une première demande de permis – en tous points similaires à la demande qui nous occupe - ayant pour objet « la démolition d'une villa unifamiliale et la construction d'un ensemble de 14 appartements répartis en 2 volumes et de 17 emplacements de parking ».*
 - *Cette demande fait l'objet d'une décision de refus adoptée en avril 2014, laquelle était notamment fondée sur le fait que la démolition de la villa existante heurtait, de plein fouet, le principe du bon aménagement des lieux. Ainsi, la décision de refus stipule que : « Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :*

- *La demande porte sur une modification importante de la typologie du bâti existant, de sa volumétrie, de son implantation et de la densité de la parcelle,*
 - *Elle vise à supprimer un bâtiment témoin de l'histoire du site, dont la valeur patrimoniale est évidente et soulignée dans le projet de plan particulier d'affectation du sol n°64.*
- *Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :*
 - *La construction datant du début du siècle dernier revêt des caractéristiques urbanistiques bien ancrées dans le caractère des lieux et tout à fait typique du quartier, tant par son gabarit, sa fonction de maison unifamiliale que par son implantation,*
 - *La maison est inscrite à l'inventaire, à titre transitoire, elle présente par ailleurs des qualités architecturales certaines malgré les transformations qu'elle a subi,*
 - *Le projet de plan particulier d'affectation du sol n°64 vise à maintenir cette villa, vu son caractère architectural et la qualité de son site,*
 - *Malgré les interventions qui ont été faites, la villa préserve l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine,*
 - *Elle constitue un beau témoin de la typologie des villas qui marquaient l'urbanisation de la commune. Son implantation en promontoire sur un vaste terrain met davantage en évidence ses qualités architecturales et paysagères. La villa constitue l'élément clé d'une scénographie paysagère très typique de l'époque,*
 - *La villa présente un état de conservation satisfaisant. Les menuiseries d'époque, des sols en granito sont visibles ».*
- *Le PPAS évoqué dans la décision de refus - existant alors au stade de projet et dont on peut d'emblée souligner qu'il ne constituait pas l'unique motif du refus - a fait l'objet d'un recours en annulation introduit le 14 décembre 2015 devant le Conseil d'Etat par la demanderesse de permis.*
- *Le 16 septembre 2019, le Conseil d'Etat a prononcé l'annulation de « la carte réglementaire du plan particulier d'affectation du sol n° 64 "Groeselenberg" adopté définitivement par le conseil communal de la commune d'Uccle le 11 septembre 2014 et approuvé par un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 1er octobre 2015, en tant qu'elle affecte en "zone de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier" la parcelle située au n° 44 de l'avenue des Statuaires à Uccle, cadastrée section D, nos 42 S et 42 X pie » (C.E., 16 septembre 2019, n°245.444).*
- *Compte tenu de l'arrêt du Conseil d'Etat et de l'enseignement qu'entend en tirer erronément la demanderesse, celle-ci a introduit la demande de permis qui nous occupe. Ladite demande constitue, en réalité, une réitération de la demande introduite en 2013. Elle a pour objet de « démolir une villa unifamiliale dont la période de construction date du début des années 1900, abattre 6 arbres à haute tige, et construire deux villas à appartements comprenant 14 logements ».*
- *Enseignement à tirer de l'arrêt du Conseil d'Etat du 16 septembre 2019 n°245.444 :*
 - *Dans son arrêt du 16 septembre 2019, le Conseil d'Etat annule le PPAS n° 64 "Groeselenberg" en ce que ses prescriptions ont pour effet d'interdire la démolition de la villa sise au numéro 44 de l'avenue des Statuaires dans un but de conservation du patrimoine alors que pareille interdiction relève précisément de la police spéciale du patrimoine - laquelle est régie par les dispositions du CoBAT - et non de la police spéciale de l'aménagement du territoire (nous soulignons).*
 - *C'est en ce sens que le Conseil d'Etat indique, dans son arrêt, qu'un plan particulier d'affectation du sol ne peut interdire la démolition d'un immeuble spécifique en raison de sa valeur patrimoniale présumée : « Si les autorités estiment qu'un tel immeuble nécessite une protection particulière pour ce motif, les procédures prévues par le titre V du CoBAT relatif à la protection du patrimoine immobilier doivent être mises en oeuvre ».*
 - *Dans sa note explicative, la demanderesse de permis laisse entendre que, compte tenu de cette annulation par le Conseil d'Etat, le principe de la démolition de la villa existante serait acquis.*
 - *C'est oublier le pouvoir d'appréciation dont disposent les autorités dans le cadre des demandes de permis qui leur sont soumises.*
 - *Ainsi, dans son arrêt du 16 septembre 2019, la haute juridiction administrative explique qu'un PPAS, « qui est un acte réglementaire », ne peut interdire - ou avoir pour effet d'interdire - la démolition d'un bien pour des motifs tenant uniquement aux caractéristiques patrimoniales de celui-ci sous réserve d'empiéter sur la police du patrimoine. En d'autres termes, un acte*

réglementaire ne peut avoir pour effet de réglementer une matière qui relève d'une police administrative dont l'auteur de l'acte ne serait pas garant.

- Par contre, les permis d'urbanisme sont des actes de nature individuelle et le principe selon lequel toute demande de permis d'urbanisme relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité délivrante - en ce compris lorsque la demande porte sur la démolition d'un bien - n'est pas remis en cause.
- Aussi, le principe du bon aménagement des lieux peut suffire à fonder une décision de refus de démolition au motif que le bien à démolir comporterait des caractéristiques architecturales spécifiques; ce qui est précisément le cas en l'espèce et ce qu'a reconnu le Collège des Bourgmestre et échevins dans sa décision de refus de 2014.
- En tout état de cause, dans son arrêt du 16 septembre 2019, le Conseil d'Etat n'a pas remis en cause les qualités patrimoniales de la villa existante. Ainsi, il ne s'est pas prononcé sur l'opportunité des motifs pour lesquels le PPAS affectait le bien en « zone de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier ».
- A titre tout à fait subsidiaire, il convient de noter que la demanderesse n'a pas attaqué la décision de refus de permis de 2014 au motif que celle-ci aurait reposé uniquement sur des motifs d'ordre patrimonial.
- En effet, pareil recours aurait été déclaré non-fondé par le Conseil d'Etat puisqu'un tel motif relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité et peut légalement fonder une décision de refus de permis, acte individuel.
- Principes juridiques applicables en cas de demandes de permis successives ayant le même objet. Comme indiqué plus avant, le présent projet est identique à celui introduit en 2013 et ayant abouti à une décision de refus de permis.
 - Or, en droit administratif, il existe un principe général de droit selon lequel l'autorité administrative doit tenir compte de son attitude antérieure : « Même lorsqu'elle dispose d'un large pouvoir d'appréciation, l'autorité administrative ne peut plus, sans en donner expressément les raisons, opter pour une certaine appréciation dès le moment où elle avait opté antérieurement pour une autre appréciation. L'action de l'administration doit être compréhensible et cohérente; à défaut le juge administratif la juge arbitraire et la censure. » (LAGASSE, D., « La motivation des permis d'urbanisme et de lotir » in *Urbanisme à Bruxelles*, ed. Jeune Barreau de Bruxelles, 1992, p.33).
 - Ainsi, il a été jugé que « Dès lors que la décision de refus et le permis d'urbanisme attaqué se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte, et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant cette contradiction, il y a lieu de considérer que l'autorité communale a opéré un revirement d'attitude non justifié lors de l'adoption du permis d'urbanisme litigieux » (nous soulignons – C.E., n°246.302, 5 décembre 2019).
 - Il y va également du principe de légitime confiance des administrés : « Quand un acte de l'administration compétente a suscité la confiance, qu'il n'y a pas de contre-indication qui rend la confiance indigne de protection comme la mauvaise foi ou la prévisibilité du changement, et que c'est sur la base de la confiance suscitée que l'administré a agi ou décidé de ne pas agir, l'administration est tenue d'honorer la confiance suscitée sauf si elle fait valoir des raisons admissibles de changer d'avis » (C.E., n°225.866, 17 décembre 2013).
 - En l'espèce, le projet nécessite la démolition de la villa existante; ce qui était également la prémisses de base du projet introduit en 2013. Or, les qualités architecturales et patrimoniales de ladite villa ont amené le Collège à refuser le principe-même de cette démolition et, partant, le projet envisagé. Actuellement, la situation demeure inchangée : la villa et ses qualités architecturales, patrimoniales et historiques sont toujours existantes. On n'aperçoit donc pas les motifs pour lesquels le Collège pourrait opérer un revirement d'attitude quant à sa démolition.
- Démolition de la villa existante contraire au bon aménagement des lieux et intérêt patrimonial de celle-ci. Pour rappel, le projet vise, notamment, à démolir la villa sise sur la parcelle considérée ainsi qu'un abri sis en fond de parcelle.
 - Si la démolition de ce dernier n'appelle pas de remarque particulière, il n'en va pas de même pour ce qui concerne la villa existante dès lors que, comme déjà indiqué à plusieurs reprises, celle-ci présente des qualités patrimoniales et des caractéristiques architecturales indéniables. Il suffit pour s'en convaincre d'avoir égard au reportage photographique versé au dossier de demande, aux motifs du refus de permis intervenu en 2014 et aux motifs ayant présidé à l'adoption du PPAS

n°64 « Groeselenberg » pour la parcelle considérée. Ainsi, ces caractéristiques ont été mises en avant par le Collège des Bourgmestre et échevins en 2014 :

- « La construction de la maison existante date du début du siècle dernier et présente un gabarit R+1+Toiture. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est situé au niveau du haut du terrain, de sorte que vue depuis la rue, la construction apparaît posée sur un socle. Le bien est affecté au logement et présente un caractère architectural et patrimonial certain. La villa unifamiliale existante présente un caractère architectural évident. Elle présente un gabarit bel étage +1+T, présente une architecture éclectique de style cottage, typique des maisons de campagne du début du XXème siècle. Le style art nouveau est également présent de manière ponctuelle. Elle présente plusieurs éléments pittoresques ». Cette analyse est reprise dans l'étude historique réalisée par le bureau ARIES et versée au dossier de demande.
- Il est également renvoyé aux considérants de l'avis rendu par la commission de concertation sur la précédente demande; considérants qu'a fait siens le Collège des Bourgmestre et échevins dans sa décision de refus. Il va de soi que l'ensemble de ces considérations demeurent applicables au projet qui nous occupe. Ainsi, les caractéristiques patrimoniales de ladite maison existante - lesquelles ne sont pas contredites par l'étude historique versée au dossier de demande comme le laisse entendre le demandeur - doivent donc pouvoir justifier, à elles-seules, une décision de refus. Surabondamment, notons que l'éventuel mauvais état d'entretien de la villa ne saurait justifier sa démolition.
- Par ailleurs, ladite maison fut construite au début des années 1900 et est, dès lors, inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier en vertu de l'article 333 du CoBAT. Il conviendrait donc, à tout le moins, d'inviter la Commission royale des monuments et des sites à rendre son avis sur la demande de permis. Aussi, le réclamant sollicite des membres de la commission de concertation de faire usage de cette faculté prévue à l'article 207 du CoBAT et demandent qu'il soit sursis à statuer dans l'attente dudit avis.
- Le projet témoigne d'une volonté de maximalisation excessive : gabarits et densité. Ainsi, il est prévu de construire deux immeubles à appartements sur une même parcelle. L'emprise au sol des constructions est de 633,8 m² et les immeubles présentent une superficie hors sol de pas moins de 2.050,20m².
 - Lesdits immeubles présenteront un gabarit de R+3. Au regard du plan d'implantation, les immeubles alentours existants sont soit des maisons unifamiliales de gabarit R+1+T, soit des immeubles de bureaux de gabarit R+2+T. Notons, de plus, que le rez-de-chaussée des immeubles sont situés au-dessus du niveau de la voirie. Compte tenu des gabarits projetés et de la typologie du site, lesdits immeubles auront un impact volumétrique considérable sur le quartier. Il ne fait donc aucun doute que le projet se veut maximaliste. On en veut également pour preuve qu'il déroge à l'article 8 du Titre Ier du RRU en termes de hauteur.
 - Par ailleurs, les logements bénéficieront de terrasses côté rue. Celles des penthouses, compte tenu du niveau de ceux-ci, induiront inévitablement des vues plongeantes vers les habitations voisines, dont les maisons sises de l'autre côté de la rue. Remarquons également qu'aucun logement du rez-de-chaussée ne bénéficiera d'un espace jardin privatif; ce qui nuit fortement à l'agrément de ceux-ci.
 - Enfin, il est prévu d'implanter pas moins de 14 logements sur le site. Il s'agit d'une densité tout à fait excessive surtout eu égard au quartier dans lequel le projet se situe. Cette densité excessive doit, de plus, être mise en regard de la typologie des logements projetés : il s'agit de 14 logements 2 chambres. Il n'y a donc aucune mixité ni, a fortiori, aucun grand logement permettant d'accueillir des familles.
 - En conclusion, les gabarits et la densité du projet sont excessifs et suffisent à fonder une décision de refus.
- Mobilité :
 - Le nombre d'emplacements de parking (18) destinés aux logements (14 logements 2 chambres) est insuffisant et la réalisation du projet impliquera inévitablement un problème de stationnement en voirie. En effet, il est important de garder à l'esprit que la zone considérée est moyennement desservie par les transports en commun, soit une zone C au RRU. Ce mode de déplacement n'est donc pas de nature à résorber les problèmes de stationnement induits par le projet. En outre, aucun emplacement de parking n'est réservé aux visiteurs des occupants des logements. Il en résulte que le stationnement de nombreux véhicules sera reporté en voirie.

- *Dérogations inadmissibles :*
 - *Le projet déroge aux prescriptions 2.9.1, 2.9.2 et 2.12 du PPAS n° 64 « Groeselenberg ». Concernant l'absence d'emplacements de parking collectifs, la dérogation est justifiée par le fait, qu'à défaut, il conviendrait de créer un parking plus important; ce qui impacterait la perméabilité du terrain. En d'autres termes, la dérogation est justifiée par le fait qu'à défaut, on dérogerait à l'article 13 du RRU...On ne peut justifier une dérogation par le fait qu'en cas de respect de la norme à laquelle on déroge, on créerait une autre dérogation. Cette justification n'est pas admissible. Par ailleurs, cette dérogation est d'autant moins admissible qu'elle existe précisément en raison de la volonté de densification excessive dont témoigne le projet. Il en va également de même de la dérogation à la prescription 2.12, laquelle n'autorise la modification du relief du sol que pour la gestion hydrologique des parcelles. Si le projet prévoit de modifier le relief du sol, c'est précisément parce qu'il envisage une construction de gabarit R+3. Or, non seulement la hauteur des immeubles est déjà dérogatoire à l'article 8 du Titre Ier du RRU relatif à la hauteur des constructions isolées mais pareille dérogation serait d'autant plus importante en cas d'absence de modification du relief du sol. A nouveau, on tente de justifier une dérogation au PPAS pour éviter d'accroître celle au RRU....*
 - *Il en résulte que ces dérogations constituent l'aveu d'un projet maximaliste et démontrent que ce dernier doit, à tout le moins, être revu tant en termes de gabarits que de densité.*
 - *Le projet déroge à l'article 8 du Titre Ier du RRU en ce qui concerne la hauteur de la construction (constructions isolées). Cette dérogation n'est pas admissible puisque, comme exposé plus avant, le projet procède d'une volonté de maximalisation et d'une surdensification de la parcelle et présente un impact volumétrique certain pour le quartier. La dérogation demandée ne peut donc être octroyée.*
 - *Enfin, le projet comporte d'autres dérogations au RRU, lesquelles ne sont ni demandées par le demandeur de permis ni visées dans l'avis d'enquête publique. Il s'agit des dérogations suivantes:*
 - *Article 8, §3 du Titre Ier du RRU en ce que le cabanon d'ascenseur et la gaine technique ne sont pas intégrés dans le volume de la toiture;*
 - *Article 13 du Titre Ier du RRU en ce que les toitures des deux immeubles ne sont pas aménagées en toitures verdurisées;*
 - *L'absence de mention de ces dérogations constitue un vice de forme qui affecte la validité de l'enquête publique et, partant, la procédure d'instruction de demande; laquelle doit, dès lors, être recommencée ab initio.*
- *Détruire cette villa est difficilement compréhensible, en effet, elle représente le passé de la rue tout en ayant la possibilité de rester intégrée dans son futur. Elle sert actuellement à organiser des stages pour les enfants dans un cadre idyllique.*
- *Le PPAS 64 classe la parcelle en zone d'habitat pour maisons à 4 façades ou maison à 3 façades, le promoteur semble guidé par d'autres considérations que le maintien de maisons 3 ou 4 façades, un principe auquel il a déjà dérogé dans la rue en construisant plusieurs immeubles à appartements.*
- *D'ailleurs ce dont nous avons le plus besoin dans la rue mais également un peu partout où c'est possible, ce sont des habitations qui peuvent convenir aux familles. Or les familles modernes sont souvent à géométrie variable et peuvent difficilement se loger dans des appartements 2 chambres comme il est uniquement proposé dans le projet.*
- *Une dérogation nous interpelle: celle concernant la hauteur des immeubles (RRU - titre I - Article 8 - Hauteur) car il s'agit bien ici de 2 immeubles et non de 2 villas comme écrit dans la demande. De plus cette dérogation est demandée alors que le rez est déjà beaucoup plus haut que la rue. Pourquoi? encore une fois pour maximiser le rendement.*
- *Dans les prescriptions littérales d'urbanisme du PPAS 64, les points les plus pertinents pour cette demande de permis sont certainement liés à la taille du projet ainsi le ratio P/S (ratio entre la superficie totale des planchers et la superficie du terrain) doit être de maximum 0,55 (3.2.1) et l'indice maximal d'emprise au sol 0,20 alors qu'ici le promoteur demande respectivement 0,71 (près de 30% en plus) et 0,22. Alors que 0,55 fournit déjà une grosse marge par rapport au taux actuel dans le quartier qui est de 0,31. Pour rappel, le 44 a été considéré comme bâtiment déterminant et significatif pour le quartier et le P/S max était de 0,35 (plus du double est demandé ici) et l'emprise au sol max de 0,10 (encore une fois plus du double est demandé).*
- *Du point de vue de la mobilité, remplacer une villa par 2 immeubles de 14 logements avec un parking pour 16 emplacements de voiture va continuer à rendre la circulation dans l'avenue des Statuaires*

difficile. Pendant les heures de pointe, dont la définition s'étend régulièrement à Bruxelles, il faut s'armer de patience pour passer le feu pour entrer dans l'avenue de Fré.

- Vu le nombre de logements et de places de parking prévus, le projet provoquera sans doute une aggravation des problèmes de mobilité et stationnement dans une avenue et une zone déjà fort encombrées.
- À ce propos, on peut s'attendre également à des incidences environnementales négatives importantes puisque le projet prévoit d'abattre plusieurs arbres haute tige, perte d'un espace vert et entraînera sans doute une aggravation des problèmes actuelles de pollution de l'air et pollution sonore.
- La hauteur et largeur des deux immeubles, sur un terrain déjà fortement surélevé par rapport à l'avenue, entraînerait un changement important du volume et donc un impact considérable, y compris visuel, sur le voisinage et en particulier sur les maisons qui se trouvent en face.
- Qualités architecturales et paysagères de l'ancienne ville, qui remplit en plus actuellement une fonction culturelle important en tant qu'école de langues et art pour les enfants et jeunes du voisinage;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/05/2020 : dépôt de la demande;

22/06/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/07/2020: réception des compléments;

21/08/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/08/2020: réception des compléments;

20/08/2020 +1j (05/10/2020) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/10/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - Vivaqua;

26/10/2020 au 09/12/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté à une séance ultérieure afin de solliciter l'avis de la CRMS sur les aspects patrimoniaux de la maison existante et de son inscription dans son site;

13/01/2021 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 08/10/2020 et émis le 19/11/2020;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/10/2020 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 08/10/2020 et émis le 03/11/2020;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/10/2020 et émis le 16/11/2020 et joint à la demande;

Vu l'avis défavorable de la CRMS émis le 16/12/2020 et motivé comme suit :

"Objet de la demande :

- La demande porte sur la démolition d'une villa probablement construite dans les années 1920 ainsi que de l'abattage de 6 arbres, pour la construction de deux immeubles à appartements (comprenant 14 logements au total), réunis en sous-sol par un grand parking souterrain.
- La villa est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier de Région de Bruxelles capitale bruxelloise.

Historique synthétique du dossier :

- 13 novembre 2013 : première demande de permis d'urbanisme pour la démolition de la villa et la construction de deux villas à appartements À cette demande de permis était jointe une étude historique réalisée par le bureau ARIES et datée d'octobre 2013, concluant que : « Le style architectural de la maison, style cottage, est caractéristique des constructions qui s'implantaient dans le quartier de la villa à l'époque de sa construction. De nombreux éléments originels de la maison ont cependant été transformés, modifiant l'aspect de la maison tant à l'extérieur comme à l'intérieur (...); - la commission de concertation rend un avis défavorable sur la demande de permis au motif, e.a. que la villa existante présenterait un intérêt et qu'il y aurait lieu de la préserver;
- Février 2014 (séance du 29/01/2014) : avis défavorable de la CRMS. Extrait de l'avis : La Commission a visité la villa le 29/01/2014 afin de se rendre compte de son intérêt patrimonial. Malgré le fait que la maison a subi des transformations (comme l'ajout d'une cage d'ascenseur, la fermeture des parties latérales de la fenêtre serlienne, etc.), elle a préservé l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine, à savoir celles d'une villa pittoresque construite pendant l'Entre-deux guerres. La maison présente, par ailleurs un état de conservation satisfaisant. Elle constitue un beau témoin de la typologie des villas qui marquaient l'urbanisation de la commune d'Uccle et le quartier de l'Observatoire à cette époque. Son implantation en promontoire, au centre d'un vaste jardin, met davantage en évidence ses qualités architecturales et la

maison constitue l'élément clé d'une scénographie paysagère également très typique de l'époque. A l'intérieur, la maison a préservé partiellement sa disposition d'origine ainsi que la plus grande partie de ses menuiseries d'époque (notamment des belles portes en bois avec chambranles cannelés), des sols en grès, quelques décors moulurés (par ex. dans le hall d'entrée) et une bonne partie de ses structures intérieures (par ex. les planchers, couverts par un revêtement plus récent). Les châssis ont malheureusement été remplacés par des châssis en PVC. La CRMS, qui estime que la villa et son jardin présentent un réel intérêt sur le plan patrimonial et urbanistique, ne peut souscrire à sa démolition et son remplacement par deux immeubles et un vaste parking souterrain. Cette opération conduirait non seulement à la perte d'un immeuble existant de qualité mais également à celle d'un ensemble qui présente une belle qualité paysagère. La mise en œuvre du projet conduirait, par ailleurs, à un chantier de construction très lourd ainsi qu'à une forte minéralisation du sol et une importante modification du relief du terrain. La Commission demande, dès lors, de la conservation et la rénovation de la maison existante et de la restaurer et rénover tout en rétablissant, là où c'est possible, les éléments disparus ou abîmés (par ex. en rouvrant la serlienne). Dans le cadre d'une opération de rénovation de la villa, la CRMS pourrait souscrire à la réalisation d'une extension de la maison, pour augmenter sa surface habitable, pour autant que cette opération soit compatible avec le maintien des principales caractéristiques architecturales de la maison et que le nouveau volume s'inscrive harmonieusement dans le jardin;

- 28 avril 2014 : Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis sollicité;
- En parallèle, la commune d'Uccle élabore PPAS n° 64 « Groeselenberg », au sein duquel le bien est affecté en zone de bâtiments existants déterminants et significatifs;
- Le propriétaire introduit requête en annulation contre ce PPAS, notamment au motif le P.P.A.S. va au-delà du contenu autorisé par l'article 41 du CoBAT en frappant indirectement le Bien d'une mesure de protection, d'une part, et que le P.P.A.S. ne prévoit aucune indemnisation dans le chef du propriétaire, d'autre part. (nb : dans le cadre de l'élaboration de ce PPAS, une seconde expertise, réalisée par l'expert M. BIDAINE et datée du 10 mars 2014, a été commandée. Son rapport conclut que « Il nous semble donc évident que la meilleure option serait certainement la démolition pure et simple du bâtiment et de ses annexes et la création d'un nouvel immeuble plus adapté aux exigences actuelles »;
- 16 septembre 2019 - arrêt n° 245.444 du Conseil d'Etat - L'interdiction de la démolition est un effet spécifiquement attaché par l'article 232, 1°, du CoBAT au classement d'un bien relevant du patrimoine immobilier - Un PPAS ne peut interdire la démolition d'un immeuble spécifique, qui ne se situe pas dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en raison de sa valeur patrimoniale présumée.

Avis :

- Le projet est sensiblement similaire à celui présenté à la CRMS en février 2014. Forte de son expertise en matière patrimoine, la CRMS maintient et réitère son avis selon laquelle la villa et son jardin présentent un réel intérêt sur le plan patrimonial et urbanistique, et ne peut souscrire à sa démolition et son remplacement par deux immeubles et un vaste parking souterrain. Cette opération conduirait non seulement à la perte d'un immeuble existant de qualité mais également à celle d'un ensemble qui présente une belle qualité paysagère., elle ne partage en aucune façon la conclusion, orientée, qui figure à la note explicative selon laquelle l'étude historique réalisée sur le bien ainsi que le rapport de l'expert Marc Bidaine concluent à l'absence d'intérêt particulier de la villa existante. Le demandeur invoque l'interdiction de principe de démolir se basant sur l'arrêt n° 245.444 du 16 septembre 2019 (SA Statuaires), et soutient qu'un acte réglementaire, ici un RCUZ, ne peut interdire de manière générale la démolition d'un immeuble et que seul le classement de celui-ci pourrait entraîner une telle interdiction. Or, le bâtiment n'est pas classé. Il est tout d'abord utile de s'interroger sur un tel arrêt, qui semble privilégier un principe d'indépendance totale des polices administratives que sont l'urbanisme et l'aménagement du territoire, d'une part, et la protection du patrimoine d'autre part, alors que depuis 2002, et plus encore depuis la dernière réforme du COBAT, le souci du législateur bruxellois fut, au contraire, de bâtir des liens toujours plus étroits entre ces deux polices. Par ailleurs, la CRMS ne peut soutenir que seul un classement serait de nature à interdire la démolition d'un immeuble. En effet, une telle position heurte le principe essentiel en droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis, acte individuel et non réglementaire. Le principe du bon aménagement des lieux permet à l'autorité de fonder une décision de refus d'une démolition d'un bien si celui-ci comporte à ses yeux des qualités que l'autorité souhaite préserver. Soutenir le contraire reviendrait à annihiler le pouvoir d'appréciation dont dispose l'autorité. L'avis de la CRMS rendu en février 2014, l'inscription du bien à l'inventaire, le PPAS - bien qu'annulé - et l'avis de la concertation et le permis refusé en 2014 témoignent à suffisance que la conclusion de l'étude historique relève d'une appréciation du demandeur qui n'est pas partagée par les instances et/ou autorités intervenant dans le cadre de l'instruction de ce dossier";

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est actuellement bâti et compte quelques beaux arbres à front de l'avenue. On note un passage carrossable sur la droite de la parcelle, donnant accès à un garage privatif. Cet accès est commun avec celui de la maison de repos implantée fortement en intérieur d'îlot;
- Le relief se marque principalement par une pente ascendante depuis la rue;
- Les arbres présents sur la parcelle relèvent d'un caractère esthétique non négligeable dans le paysage. La parcelle participe à l'équilibre des espaces verts du quartier;
- La construction de la maison existante date du début du siècle dernier et présente un gabarit R+1+Toiture. Le rez-de-chaussée de l'immeuble est situé au niveau du haut du terrain. De ce fait, vers

la rue, la construction est posée sur un socle. Le bien est affecté au logement et présente un caractère architectural et patrimonial certain;

- La villa unifamiliale existante présente un caractère architectural évident. Le permis d'origine n'est pas disponible, un permis ultérieur porte sur des transformations (PU 2988 de 1927);
- Entre les années 1950 et 2000, la villa a été destinée à des fonctions annexes à la clinique qui occupait jadis l'intérieur d'îlot, puis elle a été occupée en logement temporaire et actuellement par des scouts;
- Elle présente un gabarit bel étage +1+T, présente une architecture éclectique de style cottage, typique des maisons de campagne du début du XXème siècle. Le style art nouveau est également présent de manière ponctuelle. Elles présentent plusieurs éléments pittoresques;
- Le bel étage est situé au niveau du haut du terrain. De ce fait, vers la rue, la construction est posée sur un socle;
- Elle a été transformée à plusieurs reprises comme l'indique l'étude historique jointe à la demande;
- La demande de permis de lotir 516 portant sur la démolition de la villa et la construction de 12 logements a été refusée;
- Le PPAS 64 avait identifié 3 bâtiments remarquables à conserver, dont la maison dont fait l'objet la demande;
- Une première demande de permis d'urbanisme a été déposée le 13 novembre 2013. Cette demande de permis portait sur la démolition de la villa existante et la construction de deux villas à appartements :
 - À cette demande de permis était jointe une étude historique réalisée par le bureau ARIES et datée d'octobre 2013, concluant que le style architectural de la maison, style cottage, est caractéristique des constructions qui s'implantaient dans le quartier de la villa à l'époque de sa construction. De nombreux éléments originels de la maison ont cependant été transformés, modifiant l'aspect de la maison tant à l'extérieur comme à l'intérieur;
 - Nonobstant cette étude, la commission de concertation rend un avis défavorable sur la demande de permis au motif que la villa existante présenterait un intérêt et qu'il y aurait lieu de la préserver;
 - Le Collège des Bourgmestre et Echevins refuse le permis sollicité en date du 28 avril 2014;
 - En parallèle à cette demande, la commune d'Uccle élabore le PPAS n° 64 « Groeselenberg », au sein duquel le bien est affecté dans une zone de bâtiments existants déterminants et significatifs;
 - Le propriétaire introduit une requête en annulation contre ce PPAS, notamment au motif que ce PPAS inscrit le Bien en « zone de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier » et n'en permet pas la démolition, alors que, ce faisant, le P.P.A.S. va au-delà du contenu autorisé par l'article 41 du CoBAT en frappant indirectement le bien d'une mesure de protection, d'une part, et que le P.P.A.S. ne prévoit aucune indemnisation dans le chef du propriétaire, d'autre part;
 - Par un arrêt n° 245.444 du 16 septembre 2019, le Conseil d'Etat juge que :
« En vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, il est de règle que la légalité d'un acte, telle celle d'un plan adopté en application de la police de l'aménagement du territoire, doit s'apprécier principalement par rapport à cette dernière et que son auteur doit s'abstenir de fonder sa décision sur des considérations relevant d'une autre police spéciale. Les polices administratives spéciales de l'aménagement du territoire et de la protection du patrimoine, même intégrées au sein d'un même code, sont distinctes et poursuivent chacune des finalités propres.

Il n'est pas contesté que l'inscription par les actes attaqués de la parcelle de la partie requérante dans une "zone de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier" a pour effet, sinon pour but, d'interdire la démolition du bâtiment existant qui peut seulement faire l'objet de travaux de rénovation ou de transformation dans les limites strictement définies par la prescription 6 du plan attaqué.

Le but patrimonial poursuivi à cet égard par les actes attaqués est confirmé dans la motivation du second acte attaqué approuvant le premier qui apporte la précision suivante :

"Considérant que le plan particulier d'affectation du sol veut conserver le patrimoine architectural en maintenant des bâtiments et maisons remarquables et significatifs pour le quartier ayant une valeur patrimoniale".

L'interdiction de la démolition est un effet spécifiquement attaché par l'article 232, 1°, du CoBAT au classement d'un bien relevant du patrimoine immobilier. Si un plan particulier d'affectation du sol, qui est un acte réglementaire, peut notamment prévoir des règles générales et abstraites en ce qui concerne l'esthétique des constructions et de leurs abords, en ce compris leurs qualités paysagères et patrimoniales, il ne peut en revanche interdire la démolition d'un immeuble spécifique, qui ne se situe pas dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en raison de sa valeur patrimoniale présumée. Si les autorités estiment qu'un tel immeuble nécessite une protection particulière pour ce motif, les procédures prévues par le titre V du CoBAT relatif à la protection du patrimoine immobilier doivent être mises en œuvre. »;

Considérant que la demande telle qu'introduite, et au vu de la note explicative jointe à la demande et dès lors défendue par le demandeur, se caractérise comme suit :

- La présente demande de permis d'urbanisme est déposée sur la base des rétroactes pré-décrits et, en particulier, suite à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 245.444 du 16 septembre 2019;
- Elle porte sur la démolition de la villa existante et la construction de deux villas à appartements (dénommées ensemble « le Projet »). Ces villas forment un ensemble de 14 logements avec 18 emplacements de parking localisés dans un sous-sol commun ainsi que 28 emplacements pour vélos;
- Quant à la démolition de la villa existante :
 - La villa existante ne fait l'objet d'aucune mesure de protection et n'est reprise dans aucun périmètre de protection. La villa existante est reprise à l'inventaire;
 - Pour mémoire, le Conseil d'Etat a estimé que « [l'autorité délivrante], saisi[e] d'une demande de permis de démolir, ne doit pas, en principe, examiner les raisons pour lesquelles l'auteur du projet souhaite procéder à la démolition. Il lui revient seulement de s'assurer que la démolition projetée est conforme au droit de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine »;
 - L'étude historique réalisée sur le Bien ainsi que le rapport de l'expert Marc Bidaine concluent à l'absence d'intérêt particulier de la villa existante, comme explicité ci-dessus;
 - En l'espèce, la démolition de la villa existante répond aux exigences de la réglementation urbanistique. Quant au Projet, il est qualitatif et participe au bon aménagement des lieux. Il n'y a donc aucun obstacle à sa réalisation (cf. infra);
 - Rien ne s'oppose donc à la démolition de la villa existante, en particulier au regard des enseignements de l'arrêt n° 245.444 du 16 septembre 2019 du Conseil d'Etat;
- Quant à la construction de deux villas à appartements :
 - Relief naturel du sol :
 - Le terrain est en forte pente. La villa existante s'inscrit dans ce relief du sol, en surplomb. C'est d'ailleurs pour cette raison que la commune d'Uccle, dans son PPAS n° 64, avait inscrit la villa existante dans les bâtiments à maintenir;
 - Le Projet s'adapte et profite de la forte déclivité du terrain. Ainsi :
 - en partie basse du terrain se situent les accès carrossable et piétonniers, au même niveau que la voirie;
 - au milieu de la profondeur du terrain est projeté le bâtiment B dont les appartements du rez-de-chaussée sont au même niveau que la voirie, en façade avant;
 - en partie haute du terrain, à la même hauteur que la villa existante mais décalé vers la gauche, se dresse le bâtiment A dont les appartements du deuxième étage ont accès au jardin en façade arrière, dans le respect du relief du sol existant;
 - La limitation de la modification du relief du sol au strict nécessaire permet notamment de prévoir un sous-sol unique comportant le parking. Tous les niveaux habitables sont construits hors-sol;
 - Le relief existant permet encore de faire jouir les futurs occupants de terrasses privées relativement préservées grâce aux différents niveaux de relief du sol;
 - Les terrasses de ces deux façades se font face mais des plantations sont prévues sur la toiture verte du parking commun de manière à limiter les vues. Ces plantations participeront d'ailleurs directement à l'aménagement paysager du terrain et permettront de limiter l'impact visuel du Projet depuis l'espace public, dans le respect du relief naturel du sol;
 - Quant à l'implantation :

- L'implantation du Projet prend en considération le front de bâtisse existant le long de l'avenue des Statuaires et propose une articulation entre le décalage des alignements des immeubles situés de part et d'autre du Projet;
- En conséquence, le bâtiment A est prévu en recul et le bâtiment B en partie avant du terrain. Ce décalage permet d'assurer une certaine discrétion au Projet, tant entre les deux villas que vis-à-vis de l'espace public, tout en soulignant la déclivité du terrain;
- Cette disposition limite également l'impact du nouveau bâtiment A par rapport au bien voisin de gauche (n° 42), tant au niveau visuel qu'au niveau de l'ensoleillement et de la luminosité dont jouissent ses occupants. On notera d'ailleurs que le retrait latéral entre la façade Nord-Ouest et la limite mitoyenne varie entre 8,7 mètres et 9,6 mètres et qu'à l'endroit le moins large le bâtiment A fait face à une annexe de R+T de sorte que son impact sur l'immeuble voisin de gauche (n° 42) est très limité, notamment en raison de la déclivité du terrain;
- L'unique accès carrossable est disposé en milieu de parcelle et dessert un parking commun aux deux bâtiments. Cette disposition présente l'avantage de limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules, notamment les entrées et sorties sur la voie publique, d'une part, et de préserver au maximum les arbres existants à front de l'alignement, d'autre part;
- Deux accès piétonniers mènent quant à eux directement à l'entrée de chaque bâtiment;
- o Quant au parti architectural et à la densité :
 - Le terrain considéré propose une surface de 28 ares. Afin de préserver une qualité architecturale à la hauteur du Projet, il a donc été, d'emblée, choisi de construire deux villas de 7 appartements plutôt qu'un immeuble compact et plus massif;
 - Cette volonté permet de limiter l'impact visuel du Projet et de mieux l'intégrer dans son environnement bâti en limitant le volume construit. De cette façon le Projet s'inscrit mieux aussi dans la typologie des parcellaires qui lui font face ainsi que des parcellaires situés de part et d'autre du Projet, dans un souci de bon aménagement des lieux;
 - L'architecture proposée se veut sobre et élégante, mêlant la verticalité des murs et l'horizontalité des auvents et terrasses prévus en porte-à-faux;
 - Les matériaux utilisés participent directement à l'insertion du projet dans son environnement immédiat. Ces matériaux se détaillent comme suit :
 - Les murs seront en brique blanche;
 - Les terrasses seront en pierre naturelle ou bois;
 - Les châssis et ferronnerie seront en aluminium thermolaqué, de couleur gris anthracite;
 - L'aménagement des accès sera réalisé avec de la pierre naturelle en pose drainante;
 - Le projet a été pensé de sorte à éviter de créer des volumes massifs à front de l'avenue. Les deux bâtiments projetés sont travaillés en volumétrie décroissante et ce, tant en hauteur qu'au niveau des façades elles-mêmes;
 - De plus, ils sont placés avec un certain recul par rapport à l'espace public (22,20 mètres pour le bâtiment A et 7,80 mètres pour le bâtiment B);
 - Le bâtiment A est implanté volontairement en profondeur dans la parcelle, d'une part pour contribuer à l'ouverture de perspectives et de dégagement depuis la rue, d'autre part pour éviter des problèmes de vis-à-vis entre les deux bâtiments, et enfin pour respecter au mieux l'implantation existante de la villa voisine de gauche (n°42) et garantir un ensoleillement naturel des logements par rapport à l'orientation de la parcelle;
 - Le projet a également été réfléchi pour respecter du mieux possible le relief naturel qui se présente sous forme d'un talus important qui s'élève depuis le trottoir vers l'arrière du terrain. Dans cette optique, le projet se développe sous forme de socles et de terrasses en escalier qui grimpent depuis l'avant vers l'arrière du terrain, tout en atténuant l'impact visuel des bâtiments depuis la rue justement;
 - Le choix a été fait de regrouper les emplacements de stationnement au sein d'un garage enterré commun aux deux bâtiments. Cette option permet :
 - de limiter les surfaces imperméabilisées en mutualisant le garage;
 - d'inscrire le Projet dans la déclivité du terrain en limitant au strict nécessaire les déblais sur les côtés extérieurs de la parcelle;
 - de modifier le moins possible le relief du sol par des remblais, en particulier sur les côtés extérieurs du terrain;

- de limiter à une entrée unique l'accès carrossable depuis l'avenue;
- de préserver tous les arbres situés le long de l'alignement de manière à ne pas toucher aux perspectives donnant sur la parcelle;
- Quant à l'aménagement paysager :
 - Approche globale :
 - L'aménagement paysager a été conçu en tenant compte du garage commun qui n'est pas visible du côté de l'avenue et en raison duquel les plantations d'arbustes et d'arbres doivent continuer jusqu'à l'arrière du site en un seul mouvement, pour éviter des vues vers des murs de soutènement. Les plantations ne peuvent donc pas être horizontales et l'aménagement paysager a été conçu en ce sens;
 - L'aménagement tient compte aussi des futurs vis-à-vis créés par les terrasses et les baies de manière à limiter les vues entre les différents logements et garantir une certaine intimité et une certaine tranquillité aux futurs occupants du projet;
 - L'idée est d'avoir beaucoup d'arbustes fleuris et, courant mai, le gazon sera laissé plus haut pour permettre aux insectes de profiter pleinement du site, afin de lui assurer une bonne biodiversité. Ainsi, partout sur le terrain, sera semé un gazon fleuri à croissance basse (parties de pelouse plus claires sur le plan paysager) et du gazon (parties de pelouses plus foncées sur le plan paysager);
 - Par ailleurs, il a fallu respecter la pente naturelle du terrain. Les plantations respectent donc le dénivelé existant pour ne pas impacter le relief du sol mais bien s'inscrire dans celui-ci;
 - La manière de travailler les sols et les pentes est conçue de manière à garantir une infiltration maximale des eaux de pluie directement dans le sol;
 - Enfin, la toiture verte du garage commun se compose de pelouse et d'arbustes tenant compte de l'épaisseur du substrat (plus de 60 cm) pour assurer la pérennité des plantations afin de garantir un rideau de verdure permanent (chênes verts);
 - Pour le surplus, les arbres préservés seront protégés selon les règles de l'art tant au niveau des troncs qu'au niveau des racines durant tout le déroulement du chantier. Le demandeur a par ailleurs un intérêt particulier à préserver ces arbres qui participent à la qualité du terrain et donc des logements à créer;
 - Quant à l'abattage d'arbres et aux nouvelles plantations :
 - L'aménagement paysager s'est voulu le plus respectueux possible de l'agréable verdurisation existante du site et respecte donc dans la mesure du possible les arbres existants. Ainsi, :
 - 4 des arbres abattus sont soit des arbres malades, soit morts;
 - Le magnolia est dans le chemin du projet donc on le taille et on le déplace dans le projet, et même s'il est indiqué comme étant abattu sur le plan paysager, il ne le sera pas dans les faits, et il s'indique de faire figurer cet aspect aux plans;
 - L'érable est dans la zone de construction du sous-sol de la maison existante dont la démolition entraîne donc de facto l'abattage de l'érable;
 - Le Projet prévoit la plantation de 53 nouveaux sujets, dont 29 resteront à l'état d'arbustes et 24 deviendront des arbres à haute tige;
 - Dans un délai de 3 ans, l'aménagement paysager permettra de garantir des écrans de verdure partout sur le terrain de manière à intégrer le projet dans la verdure et à garantir la tranquillité entre les occupants;
 - Les 24 nouveaux arbres plantés (chêne vert, chêne pubescent, liquidambar, érable rouge, pin sylvestre) n'auront pas d'impact sur la biodiversité;
 - Quant au traitement de la limite mitoyenne avec le bien sis au n° 42;
 - L'abattage de l'arbre proche de la limite mitoyenne de gauche n'aura aucun impact sur la tranquillité et l'intimité du bien voisin (n° 42) en raison de l'annexe qui longe la limite mitoyenne, de la différence de niveau et de la localisation des terrasses ainsi que de l'existence d'autres arbres dans cette perspective;
 - La végétation en situation existante est déjà importante. Elle sera augmentée encore par l'aménagement paysager du Projet;
 - On notera en particulier, concernant la terrasse du penthouse, que les seules vues donnent directement sur l'annexe R+T située en fond de parcelle et que des arbres briseront complètement les vues;

- Enfin, la terrasse du rez-de-chaussée n'entraînera pas non plus de vis-à-vis gênants en raison du dénivelé du terrain (entre 1 et 1,40 m) et de la haie plantée le long de la limite mitoyenne;

Considérant que la villa et son jardin présentent un réel intérêt sur le plan patrimonial et urbanistique;

Considérant qu'il ne peut être accepté de souscrire à la démolition de cette villa et son remplacement par deux immeubles et un vaste parking souterrain;

Considérant que cette opération conduirait non seulement à la perte d'un immeuble existant de qualité mais également à celle d'un ensemble qui présente une belle qualité paysagère;

Considérant que, contrairement aux arguments du demandeur, le classement de l'immeuble n'est pas le seul argument susceptible d'empêcher sa démolition;

Considérant que la notion de bon aménagement des lieux reste un principe essentiel du droit de l'urbanisme selon lequel l'autorité délivrante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis;

Considérant que l'étude historique réalisée par le bureau ARIES ne démontre en aucun cas l'absence d'intérêt particulier, comme l'affirme le demandeur dans sa note explicative, mais permet au contraire tant pour la CRMS, la DU et la DPC d'affirmer cet intérêt;

Considérant que le projet est sensiblement similaire au précédent projet;

Considérant le précédent avis de la CRMS, l'inscription du bien à l'inventaire, le PPAS, l'avis de la concertation précédente et le refus de permis en 2014;

Considérant l'avis défavorable de la CRMS auquel Urban DU et DPC se rallient;

Considérant dès lors que le projet tel que présenté ne peut rencontrer le principe de bon aménagement des lieux du fait de sa densité, de sa typologie et de son implantation.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 13/01/2021
objet n° 09

Dossier 16-45397-2020 - Enquête n° 284/20

Demandeur : S.A. Eiffage Development c/o Monsieur Thierry Collard

Situation : Chaussée de Waterloo 843 à 851 et avenue du Beau-Séjour 2

Objet : démolir des immeubles existants et reconstruire un immeuble d'angle comportant 25 logements et une surface commerciale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45397-2020 introduite, en date du 10/07/2020, par la S.A. Eiffage Development c/o Monsieur Thierry Collard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir des immeubles existants et reconstruire un immeuble d'angle comportant 25 logements et une surface commerciale sur le bien sis chaussée de Waterloo, 843 à 851 et avenue du Beau-Séjour 2;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 « Quartier Floride-Langeveld », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 14-04-1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que le PPAS était en vigueur à la date d'approbation du Plan Régional d'Affectation du sol, le 3 mai 2001, la prescription 16 du PRAS, concernant la zone de servitude au pourtour des bois et forêts, n'est pas d'application;

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

Que la demande est régie par les articles du RCU;

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 »), le bois de la Cambre;

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

- le site est séparé de la zone Natura 2000 par la Chaussée de Waterloo et le nouvel immeuble vient en lieu et place d'immeubles existants;
- un ensemble de mesures sont prises afin de ne pas ajouter plus de nuisances, qu'elle soit en matière de pollution lumineuse, sonore, d'impact sur la faune et la flore, risque de pollution du sol ou modification du relief, ainsi qu'en ce qui concerne le rejet des eaux pluviales;
- une évaluation appropriée des incidences est jointe à la demande et porte sur tous les aspects susceptibles de porter nuisance au bois de la Cambre;
- il y a lieu de tenir compte des éléments suivant et généraux :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
 - *Entretien et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*

- Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;
- 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;
- Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone mixte;
- application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte;

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 - Constructions en zone d'habitat en ordre continu qui prescrit "*La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres (15m)*", en ce que le sous-sol dépasse de 2,2m;
 - non-respect de l'article n°3.2.4 - Regroupement des parcelles en zone d'habitat en ordre continu qui prescrit "*En cas de regroupement de parcelles, la largeur de la façade ne pourra dépasser 15 mètres*", en ce que le regroupement des parcelles induit une largeur de façade supérieure à 15m, à la fois le long de la chaussée de Waterloo (35,14 mètres) et de l'avenue du Beau-Séjour (23,68 mètres);
 - non-respect de l'article n°3.3 - Gabarits qui prescrit "*Les hauteurs maximales bâties sont définies par le nombre de niveaux ordinaires indiquées au plan. Cette indication informe du nombre de niveaux imposés (4 niveaux et 12,5m) La toiture à versants ou l'étage en recul, ne peut comprendre qu'un seul niveau et s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière. Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc...*", en ce que le nombre de niveau proposé est de 6 (rez-de-chaussée compris) et que la hauteur dépasse 14,5m, en ce que la toiture à versants s'inscrit dans un gabarit de 68° et en ce que le projet maintien des mitoyens apparents et ne raccorde pas uniformément les toitures et corniches;
 - non-respect de l'article n°3.4 - Aspects et matériaux qui prescrit "*L'accord et l'harmonisation avec les bâtiments voisins sont également requis en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leurs couleurs. De même qu'on veillera à l'harmonisation des lignes principales avec les bâtiments voisins, à aligner le plus possible les faîtes de toiture et/ou niveaux des toitures-terrasses, les corniches et à accoler les conduits de cheminées*", en ce que la teinte prévue ne correspond pas au contexte bâti environnant et en ce que les faîtes ne sont pas alignés;
 - non-respect de l'article n°3.5 - Toitures qui prescrit "*La forme de la toiture doit être en harmonie avec celle des toitures environnantes. Les toitures à versants présenteront une inclinaison de 45° maximum et seront couvertes par des tuiles ou des ardoises dont la forme et la couleur s'harmonisent avec les matériaux de couverture des bâtiments environnants. Les toitures des constructions formant un ensemble, seront parfaitement harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture). Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur de la façade, avec une largeur de 4m maximum par terrasse*", en ce que la pente de la toiture est de 68°, en ce que la couverture est de même

matériau que la façade, à savoir en ardoise de teinte claire contrairement aux couvertures de toitures environnantes et en ce que les terrasses intégrées dans la toiture ont une largeur supérieure à 4m;

- non-respect de l'article n°5.1 - Destination des zones d'atelier qui prescrit "*Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) : aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales et aux dépôts annexes de celles-ci. Les fonctions secondaires suivantes y sont autorisées pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale : la fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise, la fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la surface plancher par entreprise (conciergerie, exploitant,...), la fonction commerciale (hall d'exposition,...)*", en ce que la fonction proposée est l'extension du commerce;
- non-respect de l'article n°14.1 - Zones et sites CHE qui prescrit "*Le premier tronçon de la rue Langeveld, à partir de la rue Edith Cavell et l'avenue du Beau-Séjour complète, sont en zone CHE. Les immeubles remarquables, ainsi que certains groupes de maisons formant, grâce à leur homogénéité et à leur tonalité, une composition digne d'intérêt, sont repris sous l'indice (*). Dans ces zones ou pour ces immeubles, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ces qualités culturelles, historiques et esthétiques. Ces zones et ces immeubles sont soumis à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants ou l'aspect des façades. Il en va de même en cas de reconstruction partielle ou totale et d'implantation nouvelle dans ces zones. On veillera à l'harmonisation avec les bâtiments voisins, tant en ce qui concerne les volumes, qu'en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leur couleur*", en ce que le projet prévoit la démolition et reconstruction dans cette zone;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles suivantes : ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que la nouvelle construction dépasse, au rez-de-chaussée, de plus de 3m la profondeur du bien mitoyen de droite;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal*", en ce que la nouvelle construction dépasse en hauteur le bâtiment mitoyen de gauche, le plus haut;
 - non-respect de l'article n°13 - Maintien d'une superficie perméable du Titre I du RRU qui prescrit "*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface*", en ce que la nouvelle construction ne propose que 13,3% de jardin de pleine terre;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2020 au 24/12/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Nombre important de dérogations au PPAS et du point de vue des gabarits, la toiture, le stationnement, alors que la dérogation doit rester exceptionnelle;
- La hauteur du bâtiment créer une asymétrie regrettable par rapport à l'avenue du Beau-Séjour;
- L'atteinte au patrimoine;
- L'atteinte aux caractéristiques urbanistiques par rapport à l'important gabarit;
- L'emprise disproportionnée qui ne permet aucune aération;
- Le projet ne contribue pas à la lutte contre le réchauffement climatique en cause de la minéralisation et imperméabilisation importante de la parcelle et atteinte au maillage écologique entre le bois de la Cambre et les différents milieux naturels remarquables sur le site de la Commune d'Uccle;

- La création de deux sous-sols risque de compromettre la stabilité des maisons patrimoniales de l'avenue du Beau-Séjour;
- Surcharge du point de vue parking;
- Nuisances dues au chantier;
- Nuisances sonores dues à l'augmentation de logements;
- La démolition du bâtiment avenue du Beau-Séjour est regrettable;
- Le manque de verdurisation de l'intérieur d'îlot;
- Rez-de-chaussées commerciaux vides actuellement à proximité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/07/2020 : dépôt de la demande;

07/09/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/11/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

10/12/2020 au 24/12/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/01/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 21/12/2020 :

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

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

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

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent aucune cote altimétrique de référence au sol, clairement identifiable et susceptible de rester intacte durant toute la durée du chantier, telle qu'un seuil voisin.

En l'absence d'une telle référence, il est impossible tant d'implanter le bâtiment que pour l'administration d'en contrôler l'exactitude en se basant sur les seules cotes non identifiables sur les trottoirs, surtout au vu de la pente de l'avenue du Beau-Séjour.

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

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/11/2020 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Les gabarits et les typologies des constructions y sont variés (R+1+T à R+4+T);
- Au niveau de la chaussée de Waterloo, la typologie bâtie comporte également des gabarits plus importants, entre R + 3 et R + 5, des rez-de-chaussée commerciaux avec logements aux étages;
- Le long de l'avenue du Beau-Séjour, la typologie est caractérisée par des plus petites constructions, essentiellement de logement et de gabarit R + 1 + Toiture à versants;
- Les bâtiments sont situés sur des parcelles formant un angle, au droit de l'avenue du Beau-Séjour et de la chaussée de Waterloo en face de la portion boisée du bois de la Cambre;
- Les parcelles sur lesquelles porte la demande se composent de plusieurs constructions :

- A l'alignement de la chaussée de Waterloo, un immeuble (n°849-851 selon Brugis - parcelle cadastrée n°60H) de gabarit R + 2 + Toiture à versants, et un chancre (parcelles, réunies (cadastrée 57D2) de 2 petites maisons abattues, jadis n°845 et n°847);
- Sur l'angle proprement dit, un bâtiment de coin (n°843 - parcelle cadastrée n°57Y) de même gabarit mais légèrement plus bas et d'un développement de façade plus important à l'alignement de l'avenue du Beau-Séjour;
- A l'alignement de l'avenue du Beau-Séjour, un immeuble (n°2 - parcelle cadastrée n°57A2) datant du début du XX^{ème} siècle et de gabarit R + 3 + Toiture à versants;
- Actuellement et en situation de fait, les affectations des immeubles est mixte, commerciale et de bureaux :
 - L'immeuble le plus récent, sis chaussée de Waterloo, n°849-851, est l'immeuble à l'enseigne « Belgium Telecom »; il date des années 80 et comporte une partie commerciale au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages;
 - Le deuxième (n°843), situé sur l'angle, comporte un rez-de-chaussée commercial à l'enseigne « Maison du Téléphone » et des logements aux étages;
 - Du côté de l'avenue du Beau-Séjour, le bâtiment sis au n°2 est très ancien et il est dévasté par la mэрule. Seul le commerce a subsisté au rez-de-chaussée;
 - Depuis les années 90 et suite à la démolition des maisons jadis sises au n°845 et au n°847, un parking à ciel ouvert, est utilisé en situation irrégulière entre les pignons des deux bâtiments de la chaussée de Waterloo sur lesquels porte la demande;
- L'immeuble mitoyen de gauche, sis au n°855 chaussée de Waterloo et datant de 1976 :
 - est antérieur à l'entrée en vigueur du PPAS limitant les gabarits dans ce tronçon;
 - comporte un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
 - présente un gabarit R + 5 avec un 6^e étage en recul, alors que les parcelles suivantes situées au Sud sont bâties dans un gabarit moyen de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T, et qu'en vis-à-vis, on observe une situation comparable;
- L'immeuble mitoyen de droite, sis au n°4 de l'avenue du Beau-Séjour, présente un gabarit R + 3 + Toiture à versants et ne comporte que du logement. Sa typologie est plus ancienne, datant début du XX^{ème} siècle et a conservé toutes ses caractéristiques patrimoniales. Il est par ailleurs repris en tant qu'immeuble remarquable sur la carte des affectations du plan particulier d'affectation du sol n°51, à l'instar des 9 maisons suivantes dans l'avenue du Beau-Séjour, et des 15 maisons en vis-à-vis (n°1 à n°33 à compter de la mitoyenneté gauche du bâtiment d'angle, récent mais jamais parachevé et occupé (PU n° 16-35636-2002 pour la démolition de 3 maisons (837 à 841 chaussée de Waterloo) en vue de reconstruire un nouvel immeuble);
- L'ensemble des parcelles sur lesquelles porte la demande, couvertes par des bâtiments et du parking, est entièrement imperméabilisée;
- Quant au plan particulier d'affectation du sol n°51 :
 - il affecte ces parcelles à une zone d'habitat en ordre continu (article 3.0), avec front commercial (article 4.0) le long de la chaussée et surimpression de zones et sites d'intérêt culture, historique et/ou esthétique, et y prévoit un gabarit de 4 niveaux (soit gabarit rez-de-chaussée + 3 étages (hauteur maximale de façade de 12,5mètres) + toiture à harmoniser avec celles des bâtiments environnants);
 - la profondeur de bâtisse, dégressive à l'approche de l'angle en raison notamment du caractère aigu de celui-ci, est établie à 15 mètres le long de la chaussée et à 13 mètres (lecture à l'échelle du plan) le long de l'avenue;
 - en outre, il ne prévoit pas la faculté de bâtir des annexes sur les parcelles concernées par la demande, limite à un le nombre de niveaux habitables en toiture ou en recul, et impose, en interdisant les saillies en façade arrière, que les terrasses y soient incluses dans la zone de bâtisse;
 - il prévoit qu'en cas de regroupement de parcelles, la largeur de façade ne pourra excéder 15 mètres;
 - le plan particulier d'affectation du sol prévoit enfin, en termes de hauteur, que les niveaux de toiture (norme de 45° de pente maximale) dont l'inclinaison sur l'horizontale est comprise entre 70° et 90° interviennent dans le calcul de la hauteur;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble mixte commercial et de logements de 6 niveaux hors sol et de 2 niveaux de sous-sol à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue du Beau-Séjour;
- Le rez-de-chaussée comporte deux espaces commerciaux ainsi que les communs et accès pour les logements;
- Deux niveaux de sous-sol comportant le parking, les locaux techniques et les caves;
- Les étages sont uniquement occupés par des logements :
 - 8 studios;
 - 1 appartement 1 chambre;
 - 11 appartements 2 chambres;
 - 5 appartements 3 chambres;
- Le projet regroupe des parcelles à raison de 3 à l'alignement de la chaussée de Waterloo (angle compris (à raison d'une largeur de façade de 35,075 mètres dont 20,075 en dérogation) et de 2 (à raison d'une largeur de façade de 23,685 mètres dont 8,685 en dérogation) à l'alignement de l'avenue du Beau-Séjour;
- Le volume se caractérise par une hauteur de façade de 14,67 mètres (au niveau de l'entrée « chaussée de Waterloo ») et de 15,70 mètres (au niveau de l'entrée « avenue du Beau-Séjour »), le toit culminant à 20,07 mètres au-dessus du niveau de référence. La toiture, abritant plus d'un niveau et demi et dont le niveau de naissance est en dérogation, présente une inclinaison de 68° sur l'horizontale, en dérogation de 23° et à peine 2° en-deçà de la norme du plan particulier d'affectation du sol qui comptabiliserait les deux derniers niveaux dans la hauteur de façade maximale autorisée de 12,20 mètres. Au total, les façades se développent sur près de 70 mètres;

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

- Les démolitions ne peuvent être envisagées que moyennant un rapport de stabilité démontrant des problèmes structurels et d'autant plus que bien que les bâtiments chaussée de Waterloo et au niveau de l'angle ne présentent aucune particularité historique et constituent actuellement des chancres, les raccords par rapport aux contextes bâtis environnants doivent minutieusement être étudiés;
- Cependant la démolition de l'immeuble n° 2 de l'avenue du Beau-Séjour ne peut être acceptée et doit faire l'objet d'un rapport détaillé d'expert, au regard des qualités patrimoniales de la façade existante;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose une mixité au niveau des unités de logements, cependant le nombre de studio et d'appartements à 1 chambre reste trop important et induit des imbrications d'appartements dont les espaces résiduels proposés ne permettent pas un aménagement aisé ou qualitatif;
 - le 1^{er} étage comporte 2 appartements 2 chambres et 1 studio accessibles via l'entrée chaussée de Waterloo et 1 appartement 3 chambre (situé sur l'angle) et deux studios accessibles depuis l'entrée avenue du Beau-Séjour;
 - le 2^{ème} étage est identique au 1^{er} étage;
 - le 3^{ème} étage comporte 2 appartements 2 chambres accessibles via la chaussée de Waterloo et 2 appartements 3 chambres, 1 studio accessibles via l'avenue du Beau-Séjour;
 - le 4^{ème} étage comporte 2 appartements 2 chambres accessibles depuis la chaussée de Waterloo, 2 appartements 2 chambres et 1 studio accessibles via l'avenue du Beau-Séjour;
 - le 5^{ème} étage comporte 1 appartement 1 chambre et 1 appartements 2 chambres accessibles via la chaussée de Waterloo, 1 appartements 3 chambres accessible via l'avenue du Beau-Séjour;
 - certains appartements, uniquement situés vers l'arrière comportent une autre sortie afin de répondre aux dispositions du SIAMU;
 - les appartements centraux aux 3^{ème} et 4^{ème} étages comportent une porte secondaire dans les chambres afin de rejoindre la circulation du bâtiment A (côté chaussée de Waterloo).
Considérant que ces logements comportent deux accès, via les communs et via la façade avant, ce 3^{ème} accès vers un autre bloc de circulation est superflu et induit des nuisances sonores au niveau des chambres ainsi que des problèmes sécuritaires. Cependant, cet accès vers le bloc A, permet de rejoindre plus aisément le jardin commun;
 - chacun des logements comporte des terrasses dont les dimensions permettent une utilisation quotidienne;

- l'ensemble des logements sont conformes aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- l'aménagement de deux surfaces commerciales au rez-de-chaussée et donnant majoritairement au niveau de la chaussée de Waterloo correspond autant à l'affectation prévue par le PRAS que par le PPAS;
- ces deux commerces, comportent des dimensions agréables, une belle ouverture et visibilité depuis la chaussée de Waterloo;
- cependant au regard des commerces déjà existants et vides depuis des années, il y a sans doute lieu d'étudier une mixité dans l'affectation et laisser la possibilité d'y aménager un équipement ou un local de profession libérale en plus d'un commerce;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le nouveau bâtiment vient s'insérer au niveau de l'angle de l'avenue du Beau-Séjour et de la chaussée de Waterloo et tend à reprendre le profil du n°855 chaussée de Waterloo, construit préalablement à l'entrée en vigueur du PPAS et qui comporte R + 5 + 6^{ème} étage en recul;
 - le gabarit tel que prévu présente de nombreuses dérogations tant au niveau du Règlement Régional d'Urbanisme que du PPAS;
 - la terrasse aménagée sur la toiture du n°2, peut être envisagée, considérant que les reculs d'accessibilité sont suffisant afin de respecter le Code civil en matière de servitude de vues et également afin de prévenir de toute vue plongeante sur le voisinage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un nouveau jardinet est créé en façade arrière, profitant du soleil du Sud;
 - le jardin est accessible via les espaces communs du bloc A (côté chaussée de Waterloo) mais également disponible pour les commerces;
 - dès lors il y a lieu de préciser que les jardins ne peuvent être utilisés à des fins commerciales au profit des espaces de commerce;
 - le mur mitoyen entre le n°2 et le n°4 est remplacé par une haie;
 - un escalier extérieur, menant vers le n°8 en passant par le n°4 de l'avenue du Beau-Séjour, est un reliquat d'une ancienne communication entre les parcelles, actuellement supprimée via un mur. Il est conservé pour la trace historique mais ne grève pas les possibilités d'aménagement du jardin;
 - cependant la dimension du nouvel immeuble grève toute possibilité d'amélioration des qualités paysagères de cet intérieur d'ilot;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'ensemble des logements est accessible via deux entrées, l'une située avenue du Beau-Séjour et l'autre du côté de la chaussée de Waterloo, à côté de l'accès carrossable;
 - chacun des deux accès disposent de locaux communs, tels que des locaux techniques, locaux poubelles et de stockage des vélos (au total 54 emplacements de stockage des vélos);
 - le parking s'étend sur deux niveaux de sous-sols et est accessible via un ascenseur à voiture, côté chaussée de Waterloo, permettant de limiter l'accessibilité via une rampe et de garantir une surface optimale pour 28 véhicules;
 - le choix de situer l'accès au garage souterrain du côté de la chaussée de Waterloo, axe fortement fréquenté, permet de limiter la circulation au niveau de la zone plus résidentielle de l'avenue du Beau-Séjour;
 - l'offre de 28 emplacements de parking pour 25 appartements, répond aux dispositions du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant les particularités des lieux rendent totalement inapproprié le type d'accès au garage souterrain réparti sur 2 niveaux. En effet, l'accès aux niveaux de sous-sol par un seul ascenseur risque de créer une congestion de trafic aux heures de pointe dans une chaussée principale et au trafic intense, parcourue par les lignes de bus W et 365 du TEC et les lignes de bus 136 et 137 de De Lijn. Cette proposition d'accès par ascenseur à voitures dans un immeuble qui ne dispose pas d'une zone de recul ou ne propose pas de sas d'attente est d'autant moins appropriée que l'on connaît un important changement du régime de circulation dans le Bois de La Cambre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les toitures plates sont végétalisées (de type extensif) sur un peu plus de 300 m², permettant la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;

- la demande de permis d'urbanisme fait mention d'une citerne d'eau de pluie d'environ 12m³ et d'un bassin d'orage de 14m³;
- l'infiltration n'est pas envisageable en raison de la situation de la parcelle, dans un ilot fortement bâti;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades arrières sont pourvues, au niveau des balcons, de claustras verticaux mobiles, afin de permettre aux choix un degré d'intimité sans pour autant entraver l'ensoleillement;
 - l'ensemble des façades et de la toiture comportent le même matériau et tonalité, à savoir des panneaux Equitone Pictura (ou équivalent) et d'ardoises de teinte claire;
 - l'intérieur des loggia (terrasses) est revêtu d'un parement métallique de teinte bronze, conférant une ambiance chaude au sein des logements;
 - le soubassement est distingué par une teinte de panneaux Equitone plus foncée, gris anthracite, assurant la base de l'ensemble et permettant de prévenir les salissures dues à la circulation et au passage piétonnier;
 - le projet ne renseigne les enseignes à prévoir et est laissé à la libre appréciation du futur acquéreur des espaces commerciaux;
 - cependant il y a lieu de prévoir une forme d'unité et de respecter scrupuleusement le Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi que le Règlement Régional d'Urbanisme;

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 7 logements existants supprimés, se font au profit de la construction de nouveaux logements plus en adéquation avec les normes d'habitabilité actuelles ainsi que présentant de meilleures performances énergétiques;
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le nouvel immeuble doit assurer une transition entre la typologie d'anciennes maisons bruxelloises de l'avenue du Beau-Séjour et les immeubles plus contemporains situés chaussée de Waterloo;
 - hormis les importants développements de façades, les hauteurs de façades et la typologie / traitement de la toiture fortement dérogoires au plan particulier d'affectation du sol, les formes et gabarits de l'immeubles pourraient également tendre à reprendre ces typologies tout en leur conférant un caractère résolument contemporain;
 - en effet, seul le traitement de la façade située avenue du Beau-Séjour, propose une rupture visuelle au droit de la circulation verticale, créant de ce fait, un façade plus étroite et similaire aux caractéristiques des maisons de l'avenue;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - le dépassement en hauteur, par rapport au bien mitoyen de gauche, n°855 chaussée de Waterloo est induit par la forme de la toiture et la surmultiplication de niveaux habitables;
 - il ne se justifie en rien du côté de l'avenue du Beau-Séjour, voirie étroite (± 10 mètres entre alignements) dont la rive en vis-à-vis, située au Nord du projet, est constituée de petites maisons de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + toiture à versants; il en découlera une perte quasi-totale d'ensoleillement pour ces petites maisons, dont le jardin, orienté au Nord-Ouest, est de faible profondeur (4 à 7 mètres);
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - cette dérogation est induite par les formes et parcelles et la construction d'un immeuble au niveau d'un angle formé par deux voiries;
 - cependant, la surface proposée permet d'améliorer la situation existante d'une imperméabilité totale des parcelles et restitue de la pleine terre dans un contexte fortement bâti;
- dérogation à l'article n° 3.2.1 - constructions en zone d'habitat en ordre continu, du PPAS :
 - considérant que la partie du sous-sol qui dépasse de 2,2m la profondeur de 15 m est située sous 60 cm de terre arable, garantissant de ce fait une portion de terrain perméable, cette dérogation peut être envisagée;
- dérogation à l'article 3.2.4. - regroupement des parcelles en zone d'habitat en ordre continu :

- considérant la disposition et la largeur des parcelles, cette dérogation est inévitable si l'on veut créer un projet regroupant toutes ces parcelles. Cependant, le long de la chaussée, la multiplication de ce type de regroupement à grande échelle va à l'encontre de l'objectif du plan particulier d'affectation du sol qui permet une évolution du bâti sans cependant modifier fondamentalement le caractère historique de la chaussée;
- en guise de variété au sein de la façade, la proposition propose une seule distinction visuelle au sein de cette façade, au droit de la circulation verticale accessible depuis l'avenue du Beau-Séjour, permettant de garantir un rendu dont la typologie d'habitations verticales correspond au contexte bâti environnant de l'avenue du Beau-Séjour;
- l'immeuble étant particulièrement visible dans les perspectives du lieu et des deux voiries au caractère très différent, il va s'imposer comme une importante dissonance vis-à-vis du caractère du bâti que le plan particulier d'affectation du sol entend protéger, notamment par sa prescription 14.0;
- dès lors la dérogation n'est pas acceptable dans une architecture de façade telle que présentée;
- dérogation à l'article 3.3. - gabarits :
 - le postulat de base du projet est de s'aligner au n°855 de la chaussée de Waterloo;
 - cependant, considérant que cet immeuble est antérieur à l'entrée en vigueur du PPAS, il s'agit plutôt de tendre vers les dispositions du PPAS de réduire les gabarits, plutôt que de continuer la surenchère au niveau des hauteurs;
 - le projet propose deux niveaux d'habitation au sein d'une toiture à 68°, ce qui déroge à plusieurs dispositions prévues dans l'article 3.3. En effet :
 - le projet prévoit au total 6 niveaux (rez-de-chaussée compris) dont deux au sein de la toiture à 68° avec la hauteur de la naissance de la toiture est respectivement de 14,67 mètres le long de la chaussée et de 15,70 mètres du côté de l'avenue du Beau-Séjour, soit environ le double de la hauteur de façade des maisons en vis-à-vis, alors que le plan particulier d'affectation du sol prévoit au plus une différence d'un niveau entre les deux fronts bâtis de cette avenue;
 - les raccords avec les constructions mitoyennes sont hasardeux et peu étudiés, créant du côté de la chaussée de Waterloo des héberges visibles depuis l'espace public et du côté de l'avenue du Beau-Séjour, maintenant le pignon du n°4 et aucun raccord entre les corniches;
- dérogation à l'article 3.4 - aspect et matériaux :
 - bien qu'harmonisé avec l'ensemble des façades, la teinte claire prévue, ne correspond pas au contexte bâti environnant de toiture de teinte anthracite ou rouge-brun;
 - cette continuité du matériau entre les façades et la toiture, bien qu'assurant une harmonie de l'ensemble de l'immeuble et comporte un langage résolument contemporain, cette dérogation renforce la massivité du volume proposée, exacerbée par l'importante dérogation d'inclinaison et d'habitabilité de la toiture et n'est pas acceptable, le caractère dérogatoire de l'utilisation et la pente de la toiture;
 - bien que cette dérogation puisse être acceptable, elle doit se combiner avec une véritable toiture répondant aux prescrits du PPAS;
 - en ce qui concerne le soin à apporter aux raccords :
 - du côté de la chaussée de Waterloo, bien que le niveau fini des toitures soit raccordé, la pente de la toiture au droit de l'étage en recul du n°855, induit des héberges visibles et non souhaitables depuis l'espace public;
 - du côté de l'avenue du Beau-Séjour, la typologie de cette partie de bâtiment avec une toiture plate, induit un pignon visible inévitable, considérant que seul ce traitement permet de visuellement casser la continuité de la façade de plus de 15 m. une proposition de moindre hauteur devrait proposer une alternative mieux adaptée et plus respectueuse de la zone d'intérêt culturel, historique et /ou esthétique et de la perspective qu'offre l'avenue des immeubles remarquables mitoyens et en vis-à-vis les raccords au niveau des corniches de l'avenue du Beau-Séjour, présente également une rupture significative de la skyline;
- dérogation à l'article 3.5. - toitures :
 - la pente de toiture de 68° s'apparente peu à une typologie de toiture, d'autant plus que le traitement avec des ardoises identiques à la façade et de teinte claire, ne s'harmonise pas dans le contexte bâti environnant de toitures en tuiles de tinte anthracite ou rouge-brun;
 - cette pente induit non seulement une hauteur plus importante, permettant de comporter 2 niveaux d'habitation mais induit également des héberges et des raccords peu étudiés;

- considérant les dispositions du PPAS, limitant les gabarits à 4 niveaux, il y a également lieu de réduire le nombre de niveaux à 4 et limiter un éventuel 5^{ème} niveau (rez-de-chaussée compris) dans un véritable volume de toiture à 45° ou un étage en recul compris dans un gabarit à 45°, et ce en limitant la hauteur de la corniche, tel que prévu par le PPAS à 12,50m. Seul un accent localisé strictement au droit de l'angle pourrait être envisagé;
- en ce qui concerne les terrasses comprises dans le plan de la toiture, le dépassement d'1,20 m des 4m autorisés, peut aisément être supprimé, et ce autant au R+4 qu'au R+5;
- d'autant plus que cette diminution permettra de gagner de l'espace habitable au sein des unités de logements sans grever pour autant l'utilisation d'un espace extérieur;
- dérogation à l'article 5.1. - destination des zones d'atelier :
 - le dépassement est limité et se réduit à un petit triangle;
 - les fonctions prévues dans ce dépassement sont les annexes du commerce comportant les zones de stockage;
 - le solde de la parcelle est restitué en pleine terre et affectée au jardin;
 - dès lors ce dépassement est admissible et ne nuit pas à l'affectation de jardin, ni aux logements, elle peut donc être envisagée;
- dérogation à l'article 14.1. - zones et sites CHE :
 - le n°2 de l'avenue du Beau-Séjour soit un immeuble datant du début du XX^{ème} siècle, comporte encore de nombreuses caractéristiques patrimoniales, et rien dans la demande ne justifie son état d'insalubrité irréversible dû à la mэрule non traitée qui pourrait présenter des risques du point de vue de la stabilité;

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 demande ne joint aucun rapport d'experts démontrant la vétusté de cet immeuble datant d'avant 1932 présent sur le site et les risques structurels et la présence de mэрule non traitée ;
 - De ce fait, la démolition de cet immeuble, à l'instar des autres immeubles présents sur le site ne peut être envisagé ;

Considérant en conclusion que le projet déroge très fortement au plan particulier d'affectation du sol n°51 sur le plan de sa volumétrie et de son aspect qui vont à l'encontre des objectifs du plan, qu'il porte, par ces dérogations, atteinte à la zone d'intérêt culturel, historique et / ou esthétique du plan, et que du fait de ces dérogations, le programme dépasse les capacités de la parcelle tout en risquant de poser de graves problèmes de trafic dans une artère principale du réseau des voiries régionales qui est parcourue par plusieurs lignes de transports en commun qui relie la Commune à la périphérie sud de la Région;

Considérant qu'en cas de regroupement des parcelles sur lesquelles porte la demande, un projet devrait plutôt faire l'objet d'une attention particulière quant à son inscription dans les perspectives du lieu, dont celle de l'avenue du Beau-Séjour à forte qualité patrimoniale ;

Considérant que le projet dépasse, dans plusieurs de ses paramètres, le domaine d'application du principe de dérogation à un plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant le manque d'information sur l'état sanitaire et de stabilité des trois immeubles à démolir ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.