

Séance du 18 octobre 2023 / Zitting van 18 oktober 2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.061-2023
Situation : Rue de Nieuwenhove 51
(construire un volume en toiture et inscrire des terrasses de part et d'autre du volume et créer également une terrasse sur la toiture du nouveau volume accessible via un escalier extérieur inscrit en façade avant + créer un escalier extérieur en façade arrière permettant d'accéder au jardin depuis les pièces de vie situées au 1^{er} étage + remplacer les 2 portes de garages rue de la Fourragère n°14 et n°16 par une grande porte de garage)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Articles 207§3 et 333 du CoBAT)

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.063-2023
Situation : Square Coghen 18
(transformer une maison unifamiliale)
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
(PRAS - art.21 : prescription portant sur la ZICHEE (modification visible depuis les espaces publics))

- 3) 165/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.722-2022
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 79 bte 10-11
(mettre en conformité la réunion de 2 appartements contigus au dernier étage de l'immeuble)

- 4) 159/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.073-2023
Situation : Avenue Brugmann 532
(modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (centre de beauté) en un commerce Horeca)

- 5) 164/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.987-2023
Situation : Rue Alphonse Asselbergs 88
(mettre en conformité des agrandissements de baies intérieures au sein d'une maison unifamiliale, mettre en conformité l'existence de terrasse en façade arrière et d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin et isoler la façade arrière et le pignon gauche)

- 6) 161/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.870-2023
Situation : Avenue Guillaume Herinckx 83
(construire une annexe (en lieu et place d'une véranda existante), rehausser la façade arrière, prolonger le mur mitoyen et mettre en conformité les menuiseries en façade avant)

- 7) 166/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.065-2023
Situation : Avenue de Sumatra 26
(isoler les façades d'un immeuble à appartements par l'extérieur et remplacer des châssis avec allège par des châssis permettant l'accès au jardin en façade arrière)

- 8) 162/23 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.965-2023
Ligging: Langeveldstraat 162
(Slopen van een bestaande garage voor de bouw van een eengezinswoning)

- 9) 167/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.069-2023
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 118
(mettre en conformité l'implantation de l'étage technique et l'aménagement de la terrasse)
- 10) 163/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.053-2023
Situation : Rue du Bourdon 307
(isoler les façades extérieures et créer un garage annexé à la maison)
- 11) 160/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.929-2023
Situation : Avenue des Chênes 164
(étendre une maison unifamiliale et construire une piscine de 54m² (hors margelles))

- Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 20/09/2023 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 12) 130/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.912-2023
Situation : Avenue Montjoie 118
(Transformer et étendre une maison unifamiliale et y intégrer un logement secondaire (maison kangourou ou habitat intergénérationnel))

Avis reporté de la CC du 11/10/2023 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 13) 134/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.040-2023 (art.177)
Situation : Avenue de la Chênaie 133 (Kauwberg)
(Réaliser des aménagements destinés à l'accueil du public dans le Kauwberg, au maintien de la biodiversité et à la mise en valeur du patrimoine)
-

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n°01

Dossier 16-47061-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue de Nieuwenhove 51

Objet : construire un volume en toiture et inscrire des terrasses de part et d'autre du volume et créer également une terrasse sur la toiture du nouveau volume accessible via un escalier extérieur inscrit en façade avant + créer un escalier extérieur en façade arrière permettant d'accéder au jardin depuis les pièces de vie situées au 1^{er} étage + remplacer les 2 portes de garages rue de la Fourragère n°14 et n°16 par une grande porte de garage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47061-2023 introduite en date du 21/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un volume en toiture et inscrire des terrasses de part et d'autre du volume et créer également une terrasse sur la toiture du nouveau volume accessible via un escalier extérieur inscrit en façade avant + créer un escalier extérieur en façade arrière permettant d'accéder au jardin depuis les pièces de vie situées au 1^{er} étage + remplacer les 2 portes de garages rue de la Fourragère n°14 et n°16 par une grande porte de garage sur le bien sis rue de Nieuwenhove 51;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 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 :

21/06/2023 : dépôt de la demande;

27/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/10/2023 : séance 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 construit en ordre fermé, implanté à l'alignement et bâti de petits immeubles à appartements ou de maison unifamiliale,
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique, le stationnement est autorisé des 2 côtés de la voirie,
- La maison n°51 (objet du permis d'urbanisme n°16-5850-1930 autorisant la construction d'une maison dont les plans indiquent 2 logements, avec un sous-sol et un niveau de mansardes) sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2, sur plan composé de 3 pièces en enfilade au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage,
- Le 2^{ème} étage présente 2 pièces en enfilade et au-delà, une toiture plate non aménagée couvrant la 3^{ème} travée des niveaux inférieurs,
- Le sous-sol, en contrebas du trottoir, donne un accès au jardin, clôturé par des murs, via une cour de belle profondeur ponctuée par un muret de soutènement,
- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (PU n°16-43657-2017) qui a autorisé les modifications suivantes :
 - La transformation en une maison unifamiliale confortable, à 4 chambres
 - Le remplacement des châssis,

- Des modifications intérieures par la démolition, au sous-sol et au rez-de-chaussée, des cloisonnements de la 3^{ème} pièce en enfilade afin de créer à chacun de ces niveaux une grande pièce ouverte sur le jardin,
- La fermeture d'une petite terrasse couverte au rez-de-chaussée,
- En conséquence de ces transformations, la modification de la façade arrière et la réfection de l'enduit de façade,
- Côté jardin, la création d'un balcon au rez-de-chaussée et la rehausse du mur mitoyen de gauche en conséquence,
- L'aménagement de la toiture plate en terrasse au profit de l'espace des parents au 2^{ème} étage,

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

- La construction d'un volume en toiture et l'aménagement de terrasses de part et d'autre du volume;
- La création d'une terrasse sur la toiture du nouveau volume accessible via un escalier extérieur inscrit en façade avant;
- La création d'un escalier extérieur en façade arrière permettant d'accéder au jardin depuis les pièces de vie situées au 1^{er} étage;
- le remplacement des 2 portes de garages rue de la Fourragère n°14 et n°16 par une grande porte de garage;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant :
 - un accès direct au jardin depuis les pièces de vie;
 - une grande pièce polyvalente pouvant servir à tous les membres de la famille baignée de lumière au 3^{ème} étage;
 - une terrasse en toiture bien orientée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension en toiture se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur et de profondeur;
 - en effet, celle-ci s'implante du côté mitoyen côté droit contre un grand mur pignon en attente plus profond et plus haut que l'extension proposée et du côté gauche s'inscrit dans un gabarit ne nécessitant pas de rehausses de mitoyen de plus de 3m;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'escalier extérieur prévu au 1^{er} étage permettant l'accès au jardin situé en contre-bas se conforme au code civil en matière de servitude de vue;
 - les terrasses avant et arrière désirées au 3^{ème} étage sont également conformes au code civil en matière de servitude de vue et pourraient s'envisager mais la terrasse en façade avant nécessite la mise en place d'un garde-corps qui appauvrit la composition existante de la maison;
 - la terrasse demandée sur la toiture du nouveau volume s'inscrit fortement en retrait tant en façade avant qu'en façade arrière et son utilisation par une famille n'occasionnera pas de nuisances importantes pour le voisinage et peut donc s'envisager;
 - Cette terrasse en toiture peut exceptionnellement s'envisager au vu de la particularité des lieux et au vu de la proposition qui l'intègre discrètement dans son environnement;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les modifications demandées pour les portes de garage de la rue de la Fourragère n°14 et n°16 peuvent s'envisager au sein de ce volume en briques;
 - en effet, le projet propose une grande porte sectionnelle de teinte blanche qui permettra un accès plus aisé aux emplacements au sein d'une façade sans intérêt d'un point de vue patrimonial;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :

- Les châssis en façade avant ont été remplacés conformément au permis précédent;
- Le volume en toiture proposé s'inscrit fortement en retrait (1,25m) par rapport à la façade avant et préserve l'esthétique élégante de la façade principale;
- L'intervention se veut légère et propose une toiture « mansardée » afin de limiter l'impact de celle-ci dans son environnement;
- Les pans de toiture servent de garde-corps à la terrasse « panoramique » demandée, ce qui permet d'éviter le placement de garde-corps et permet d'intégrer celle-ci dans le volume proposé;

- La composition proposée en façade avant concernant le volume rajouté doit être modifié afin de davantage respecter la façade de la maison et son couronnement (corniche/garde-corps existant) :
 - il y a lieu de prévoir l'escalier permettant l'accès à la toiture en façade arrière;
 - il y a lieu de revoir la division des baies de la façade avant du nouveau volume afin de davantage s'aligner aux baies des étages inférieurs;
 - il y a lieu de ne pas transformer la plateforme au 3^{ème} étage en terrasse en façade avant, de ne pas placer un autre garde-corps que l'existant et prévoir une toiture verte;

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

- prévoir l'escalier permettant l'accès à la toiture en façade arrière;
- revoir la division des baies de la façade avant du nouveau volume afin de davantage s'aligner aux baies des étages inférieurs;
- ne pas transformer la plateforme au 3^{ème} étage en terrasse en façade avant, ne pas placer de garde-corps et prévoir une toiture verte;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications apportées et souhaitées sont conservées dans leur globalité;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la modification de la façade avant du volume en toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus respectueux de la façade de l'immeuble existant;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n° 02

Dossier 16-47063-2023 - Avis de la Commission de concertation
Situation : Square Coghén 18
Objet : transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47063-2023 introduite en date du 21/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis Square Coghén 18;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/06/2023 : dépôt de la demande;

31/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/08/2023: réception des compléments;

27/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/10/2023 : 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 principalement résidentiel et situé à proximité du centre urbain de la Commune;
- L'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'inscrit dans le cadre urbanistique cohérent et à haute valeur patrimoniale que représente le Square Coghén;
- Ce square présente un important relief descendant dans le sens unique de la rue;
- Le bien est implanté en retrait par rapport à l'alignement, dans la partie centrale du Square. Il se situe au nord de la courbure centrale du Square et fait partie d'un ensemble de plusieurs habitations qui présente une typologie architecturale similaire de maisons mitoyennes. Ces habitations sont implantées de telle manière à s'adapter au relief du terrain. Le niveau de corniche s'adapte au niveau du terrain;
- La parcelle cadastrée Section B, n°414 R7 P0000, sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, de l'habitation et d'une zone de cours et jardin :
 - La zone de recul est entièrement imperméabilisée avec des dalles en pierre;
 - L'habitation présente un gabarit R+2+ toit plat et s'implante en recul de l'alignement et en « cascade » par rapport aux constructions voisines. L'habitation se compose d'une extension arrière côté droit sur environ un peu plus de la moitié de la largeur de la façade arrière et s'étendant sur toute la hauteur de l'habitation. Elle se compose également d'une extension située seulement au niveau +1 de profondeur plus réduite que la précédente de sorte qu'une terrasse couverte se situe sous cette extension. Sa typologie architecturale se compose d'un jeu de volumétrie, d'un parement de façade en crépis blanc, de châssis en bois peint en noir aux étages, de seuils en béton recouvert d'un métal blanc, de châssis en aluminium noir au rez-de-chaussée et des plantations recouvrent une partie de la façade avant et une partie de la façade arrière;

- La zone de cours et jardin se compose d'un jardin paysagé aménagé sur moins de 50% de la surface de jardin;
- Plusieurs modifications ont été apportées à l'habitation et à la parcelle sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - Les portes d'entrée et du garage en bois de teinte naturelle ont été modifiées en bois peint en noir pour la porte d'entrée et en châssis aluminium de ton noir pour la porte de garage dans la mesure où le garage a été remplacé par un bureau;
 - L'imperméabilisation de plus de 50 % de la surface de jardin par l'aménagement de terrasses;
 - La modification des châssis bois de ton naturel des étages en façade avant par des châssis bois de ton noir;
- L'habitation a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2022 mais qui a abouti sur un refus;
- Le motif du refus de cette demande consistait en l'absence d'introduction de plans modifiés à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins;
- Le projet devait, pour répondre à l'avis de la commission de concertation et au Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Modifier l'élévation de la façade avant en dessinant les châssis tels qu'ils le seront lors leur futur remplacement (prévoir des châssis en aluminium qui reproduiront la même finesse d'exécution que ceux d'origine);
 - Supprimer les dérogations aux articles 12 et 13 du Titre I du RRU et aménager davantage de surfaces de pleine terre dans le jardin;
 - Fournir le détail des portes d'entrée et de garage à prévoir et justifier le dessin proposé au regard de la situation d'origine;
- La maison de droite (n°20) situé en avant plan par rapport à la maison visée par la demande présente des caractéristiques typologiques similaires à cette dernière. Son implantation découle de la courbure du Square. Elle présente un gabarit R+2+toit plat et se situe en contrebas de la maison, objet de la demande, en raison du relief du terrain. La zone de recul de cette maison est également entièrement imperméabilisée et aménagé sur son pourtour avec des murets bas;
- La maison de gauche (n°16) située en arrière-plan par rapport à la maison visée par la demande présente également des caractéristiques typologiques similaires à cette dernière. Son implantation découle également de la courbure de la rue. Elle présente également un gabarit R+2+toit plat et se situe plus haut que la maison visée par la demande en raison du relief du terrain. Sa zone de recul est en grande partie imperméabilisée et les limites mitoyennes sont traitées avec des murets bas et de la végétation;

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

- Le comblement de la terrasse du rez-de-chaussée située en-dessous de l'annexe du niveau +1;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- L'aménagement d'un garage;
- La modification de la porte d'entrée et de garage en aluminium noir et hublots vitrés
- L'aménagement du jardin avec moins de 50% de surface imperméabilisée;
- La mise en conformité de la teinte des châssis bois noir en façade avant;
- La mise en conformité de la zone de recul;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié par le remplacement du bureau au rez-de-chaussée par un garage et par le remplacement de la cave, du local de chaufferie et de la buanderie par une chambre parentale. Le réaménagement de la chambre du rez-de-chaussée entraîne une dérogation aux normes minimales d'habitabilité;
- Le gabarit de l'habitation est inchangé;
- La typologie architecturale du bien est modifiée par :
 - Le remplacement de la porte d'entrée en bois peint en noir par une porte en aluminium noir avec hublots vitrés;
 - Le remplacement du châssis en aluminium noir donnant sur le bureau existant par une porte en aluminium noir avec hublots vitrés;
- Le jardin est modifié et son imperméabilisation correspond à moins de 50% de sa surface;

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

- L'actuel projet reprend en grande partie les actes et travaux qui étaient prévu dans la précédente demande de permis d'urbanisme (n°16-46509-2022) :

- L'extension du rez-de-chaussée prend appui sur un mur mitoyen existant et s'aligne à la profondeur de la construction voisine;
- Cette nouvelle extension est acceptable dans la mesure où elle ne génère pas d'impact sur les parcelles voisines;
- La nouvelle extension crée une connexion avec le jardin et ouvre un peu plus le rez-de-chaussée sur le jardin ce qui est qualitatif;
- Toutefois, l'augmentation de la profondeur du rez-de-chaussée additionnée aux nouvelles dimensions de la chambre implique que cette dernière bénéficie de peu de lumière naturelle alors que la salle de bain bénéficie d'un plus important apport de lumière;
- L'aménagement d'un parking couvert est cohérent et ne porte pas atteinte aux programmes de l'habitation ni à son fonctionnement;
- Le nouvel aménagement du rez-de-chaussée est plus fonctionnel et permet de créer des espaces plus grand;
- L'aménagement du niveau +1 est plus qualitatif par le biais du décroisement des espaces;
- La modification de la teinte des châssis en façade avant s'inscrit dans la tonalité des châssis des deux constructions mitoyennes voisines. Cette teinte permet une meilleure lecture de la façade et contribue à former un ensemble avec les constructions voisines comme c'est le cas en situation existante de fait;
- Toutefois, l'actuel projet répond aux remarques émises lors de la commission de concertation organisée dans le cadre de la précédente demande de permis d'urbanisme et propose les éléments suivants :
 - L'aménagement de minimum 50% de surface perméable et qui développe des zones de pleine terre ce qui améliore le jardin;
 - La note explicative apporte des motivations quant à la modification des portes d'entrée et de garage qui présente un langage architectural différent par rapport à l'aspect orthogonal de la façade du bâtiment et des façades des bâtiments voisins;
 - En effet, la réduction de la partie vitrée de la porte d'entrée permet d'intimiser la porte et d'améliorer le confort acoustique. Le dessin de la porte de garage se justifie par le fait qu'actuellement il n'y a pas de moyen d'accéder au garage depuis l'extérieur. L'ajout d'une porte accordéon permettra donc l'accès depuis l'extérieur, à pied, à vélo ou en voiture. Le choix des hublots pour les parties vitrées se justifient également des points de vues esthétiques et historiques. Les hublots font référence au mouvement moderniste;
 - L'aspect de la façade présente des matériaux différents en ce que les châssis sont prévus en bois noir et les portes d'entrée et de garage en aluminium ce qui nuit à l'unité de la façade;

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

- en matière de dérogation au Titre II du RRU :
 - la chambre du rez-de-chaussée présente un éclairage naturel insuffisant et peu cohérent au regard de l'éclairage naturel possible pour la salle de bain;
 - Toutefois, elle s'envisage ;
- en matière de programme :
 - le programme de l'habitation tend à améliorer les conditions d'habitabilité sauf en ce qui concerne la chambre du rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle extension au rez-de-chaussée ne génère pas d'impact sur les parcelles voisines. Elle est cohérente car elle comble une dent creuse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la présence de végétation grimpante sur les façades avant et arrière et la remise en pleine terre de minimum 50 % de la surface contribue au développement de la flore;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'aménagement du garage permet de revenir à la situation de droit;
 - de plus, le stationnement en voirie n'est autorisé que du côté intérieur de la boucle de la voirie et le projet ne privatise pas d'emplacements en voirie au regard de la situation actuelle;
 - toutefois, l'absence de jardinet sur le solde de la surface de la zone de recul non dévolue aux accès ne rencontre pas les objectifs régionaux et communaux par rapport à la ZICHEE;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la typologie de l'habitation composée par des châssis et porte de ton foncé est en accord avec la tonalité des constructions voisines. L'expression du rez-de-chaussée rappelle l'architecture moderniste;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
- Bien que l'aspect général de la façade ait été modifié sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, l'ensemble formé par les habitations 16, 18 et 20 est préservé. En effet, la tonalité des châssis et portes est harmonieuse et permet une lecture aisée de la façade compte tenu des plantes grimpantes qui en réduisent sa lecture;
- Le langage choisi des portes d'entrée et de garage avec des hublots vitrés rompt avec le caractère orthogonal de la façade du bâtiment et des façades des bâtiments voisins. Toutefois, la note explicative justifie la mise en place des hublots par le rappelle de l'architecture moderniste ce qui s'envisage et rend intéressant la façade;
- L'unité de la façade avant est rompue par l'utilisation de deux matériaux différents pour les menuiseries ;

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

- Aménager des zones de pleine terre et plantées sur le solde de la surface de la zone de recul non dévolue aux accès;
- Uniformiser l'utilisation de l'aluminium à l'ensemble des menuiseries en façade avant en reproduisant la même finesse d'exécution que ceux d'origine et ce, afin de créer une unité de la façade ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elle vise uniquement la zone de recul et les menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n° 03

Dossier 16-46722-2022 - Enquête n° 165/2023

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 79 bte 10-11

Objet : mettre en conformité la réunion de 2 appartements contigus au dernier étage de l'immeuble

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46722-2022 introduite en date du 28/10/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la réunion de 2 appartements contigus au dernier étage de l'immeuble sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 79 bte 10-11;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 et jusqu'au 05/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/10/2022 : dépôt de la demande;

09/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/06/2023 : réception des compléments;

24/07/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2023 au 05/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales groupées et d'immeubles de logements plus récents, dont plusieurs isolés, à l'instar de celui de la demande;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande n°79 est implanté fortement en recul par rapport à la voirie et présente un gabarit R+4 et possède initialement 24 appartements;

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

- La mise en conformité de la réunion de deux petits logements 1 chambre en un grand logement 2 chambres au R+3 et R+4 de l'immeuble (travaux réalisés en 2010);

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

- La demande est soumise à l'avis du SIAMU. Le dossier n'est pas complet sur ce point. Il manque la fiche descriptive à joindre au formulaire de demande d'avis ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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) :

- Les transformations apportées offrent un logement spacieux et agréablement aménagé sur deux niveaux;
- L'appartement concerné par la demande présente donc une superficie encore davantage confortable et par conséquent peut s'envisager;
- Le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et la superficie de logement est maintenue au sein de l'immeuble;
- Le bien conserve ses deux portes d'entrée, ses deux boîtes aux lettres et ses deux sonnettes, ce qui permet une réversibilité future moyennant permis d'urbanisme pour rediviser les lieux en 2 logements;
- Vu ce qui précède, le projet répond aux objectifs de la prescription 0.12 du PRAS;

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

- Fournir la fiche descriptive à joindre au formulaire de demande d'avis du Siamu;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la demande siamu;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera conforme aux exigences incendie;

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;

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, 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 18/10/2023
objet n° 04

Dossier 16-47073-2023 - Enquête n° 159/2023

Situation : Avenue Brugmann 532

Objet : modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (centre de beauté) en un commerce HoReCa

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47073-2023 introduite en date du 28/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier la destination du rez-de-chaussée commercial (centre de beauté) en un commerce HoReCa sur le bien sis avenue Brugmann 532;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/06/2023 : dépôt de la demande;

04/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

11/08/2023: réception des compléments;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2023 au 05/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : 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 mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann est un axe structurant important traversé par le site propre des trams 4, 97 et 18 et les bus 43 et 70;
- Le tronçon sur lequel l'immeuble visé par la demande se situe, présente de nombreux commerces et accueille la place Emile Danco qui regroupe également des restaurant et bars;
- L'immeuble n°592 sur lequel porte la demande est un immeuble de logements accueillant au rez-de-chaussée un commerce de type centre de beauté. Il s'agit d'un immeuble mitoyen de gabarit R+4. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique aux étages et d'un rez-de-chaussée vitré;
- L'immeuble de droite (n°534) constitue un immeuble de logements. Son rez-de-chaussée n'est pas affecté à du commerce;

- L'immeuble de gauche (n°530) fait partie de l'immeuble visé par la demande. En effet, le rez-de-chaussée de l'immeuble visé par la demande est divisé en 2 numéros de police. Le rez-de-chaussée du n°530 accueille également un commerce et sa façade est également vitrée;

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

- La modification de la destination du rez-de-chaussée commercial (centre de beauté) en commerce HoReCa;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié par le remplacement du centre de beauté par un commerce HoReCa;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;

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

- Considérant que l'immeuble se situe dans un quartier mixte de fonctions et le long d'un axe structurant densément fréquenté;
- Considérant la proximité de la place Emile Danco accueillant une série de restaurants et de bars;
- Considérant la proximité de la chaussée d'Alseberg qui constitue également un axe structurant accueillant divers commerces;
- Considérant que le projet vise à augmenter l'offre de commerce HoReCa dans un quartier qui s'y prête;
- Considérant la proximité de l'arrêt de trams et bus « Globe » et son importante fréquentation;
- Considérant, dès lors, que la mise en place d'un commerce HoReCa n'est pas de nature à modifier les caractéristiques du quartier et qu'au contraire, il renforce la présence d'une fonction existante;
- Considérant que les logements aux étages disposent d'un accès distinct au commerce ce qui permet d'assurer leur continuité le long de cet axe structurant;
- Considérant que le demandeur a mentionné en séance de commission de concertation, qu'il n'y aura pas d'enseignes et que seule la surface vitrée accueillera un vinyle ;
- Considérant que cette nouvelle fonction Horeca ne nécessite pas d'installations techniques particulières ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art.188/7 du CoBAT :
 - Le remplacement du commerce existant au rez-de-chaussée par un commerce HoReCa ne supprime d'aucune manière la fonction résidentielle présente aux étages de l'immeuble;
 - Il s'agit d'un commerce HoReCa de petite taille (50 m²) contribuant à diversifier l'offre commerciale dans un quartier mixte de fonctions et constituant un des points névralgiques de la commune d'Uccle;

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 18/10/2023
objet n° 05

Dossier 16-46987-2023 - Enquête n° 164/2023

Situation : Rue Alphonse Asselbergs 88

Objet : mettre en conformité des agrandissements de baies intérieures au sein d'une maison unifamiliale, mettre en conformité l'existence de terrasse en façade arrière et d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin et isoler la façade arrière et le pignon gauche

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46987-2023 introduite en date du 28/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des agrandissements de baies intérieures au sein d'une maison unifamiliale, mettre en conformité l'existence de terrasse en façade arrière et d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin et isoler la façade arrière et le pignon gauche sur le bien sis rue Alphonse Asselbergs 88;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'isolation demandée en façade arrière dépasse la profondeur des voisins et que le pare-vue demandé dépasse en profondeur également les profils des deux voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/04/2023 : dépôt de la demande;

31/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/06/2023 : réception des compléments;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2023 au 05/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement :

Martinets et moineaux dans le quartier

- *Prévoir des nichoirs sur la maison*

- *Nichoirs martinets*

- *Meilleure orientation : N – NE - E*

- *Au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*

- *Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.*

- *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*

- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.
- A noter que le martinet peut cohabiter avec d'autres espèces d'oiseaux cavernicoles (rougequeue noir, moineau domestique, mésanges) sur le même site pour autant que les cavités soient suffisamment nombreuses pour éviter la compétition.
- Nichoirs moineaux :
 - de 1m50 à 3m du sol
 - Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est
 - Au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
 - L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc souvent des nichoirs multiples.
 - Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Alphonse Asselbergs, dans le tronçon compris entre l'avenue de l'Aulne située à l'Ouest et la rue Auguste Danse située à l'Est;
- Le bien présente un gabarit R + 2 couvert par une toiture à versants. Il s'agit d'une construction datant de la fin des 1924 (PU n° 16-929-1924);
- Le jardin, orienté au Sud, est situé un niveau plus bas que celui de la rue. De ce fait, les espaces de vie sont localisés au 1^{er} étage et ne disposent pas de terrasses en situation existante de droit. L'accès au jardin se faisait initialement de manière indirecte par les espaces techniques mais il apparaît qu'un escalier extérieur longeant la limite de propriété de gauche a été placé et une terrasse aménagée au 1^{er} étage et ce depuis plus de 30 ans (voir anciennes prises de vue de Bruciel);
- La maison faisant l'objet de la demande est plus profonde que les deux maisons qui lui sont mitoyennes;
- Les châssis en façade avant sont en bois peint en brun foncé (les archives ne renseignent pas les divisions ni la teinte des châssis d'origine);

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

- La mise en conformité de modification structurelle réalisée au rez-de-chaussée : la baie entre le salon et la salle à manger a été agrandie et le mur séparant la cuisine et le dégagement a été supprimé;
- La mise en conformité de l'exploitation des plateformes existantes au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en terrasses;
- La réalisation d'une isolation par l'extérieur de la façade arrière et du pignon gauche;
- La mise en place d'un pare-vue le long de la mitoyenneté de gauche au droit de la terrasse;

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

- en matière de programme :
 - les aménagements intérieurs réalisés améliorent les qualités d'habitabilité de cette maison en offrant des pièces de vies ouvertes les unes sur les autres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la mise en œuvre d'une isolation sur le pignon gauche et en façade arrière est une démarche écologique à encourager;
 - le projet propose une enduit blanc, ce qui est qualitatif car cette teinte n'assombrira pas l'espace public;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'escalier extérieur et l'exploitation des terrasses existent depuis plus de 30 ans et **les vues générées** depuis cet escalier et ces terrasses (qui ne respectent pas des reculs de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes) sont donc conformes à l'article 3.132 du Code civil dit que :
 - « § 2. Le voisin peut exiger l'enlèvement des ouvrages qui ont été érigés en violation de cette distance, sauf si :
 - 1° il existe un accord sur ce point entre les voisins;
 - 2° au moment de la réalisation des travaux, sa parcelle appartenait au domaine public ou était un bien indivis accessoire à la construction dont l'ouvrage concerné fait partie;
 - 3° les ouvrages ne peuvent engendrer le moindre risque pour la vie privée et les bonnes relations de voisinage, par exemple parce que la vue ne porte pas plus loin que dix-neuf décimètres à partir de ces ouvrages;

4° la fenêtre, l'ouverture de mur, la terrasse, le balcon ou les ouvrages semblables se trouvent depuis au moins trente ans à l'endroit concerné. »;

- il n'empêche que leur exploitation est toujours autorisées sous réserve des droits des tiers;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les châssis en façade avant sont en bois peint en brun foncé et sont qualitatifs et s'inscrivent de manière harmonieuse au sein de cette façade élégante du début du siècle dernier;

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

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

- l'isolation demandée en façade arrière dépasse la profondeur des voisins et le dépassement est limité à 12cm et n'entraînera aucun préjudices aux propriétés voisines;
- le pare-vue demandé dépasse en profondeur également les profils des deux voisins mitoyens : il ne peut pas s'envisager car il s'inscrit comme un mur portant ombre aux voisins de gauche;

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

- Ne pas placer de pare-vue au 1^{er} étage au droit de la terrasse et se conformer au code civil en matière de servitude de vue :
 - Soit fournir l'accord du/des propriétaire(s) mitoyen sur la servitude de vue (acte notarié) ;
 - Soit ne pas exploiter la plateforme en terrasse et modifier les plans dans ce sens (préciser « plateforme non accessible » sur le plan) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications apportées et souhaitées sont conservées dans leur globalité;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'enlèvement d'un pare-vue;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet ne portera plus préjudices à la propriété voisine en matière de luminosité;

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

- se conformer à l'avis du service de l'Environnement,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n° 06

Dossier 16-46870-2023 - Enquête n° 161/2023

Situation : Avenue Guillaume Herinckx 83

Objet : construire une annexe (en lieu et place d'une véranda existante), rehausser la façade arrière, prolonger le mur mitoyen et mettre en conformité les menuiseries en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46870-2023 introduite en date du 10/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe (en lieu et place d'une véranda existante), rehausser la façade arrière, prolonger le mur mitoyen et mettre en conformité les menuiseries en façade avant sur le bien sis avenue Guillaume Herinckx 83;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que la terrasse et le mur mitoyen dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde;
 - non-respect de l'article n°6 - §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que la rehausse de mur mitoyen avec le voisin n°85 dépasse la hauteur du profil le plus bas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 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 :

10/02/2023 : dépôt de la demande;

08/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/06/2023 : réception des compléments;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/09/2023 au 05/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : 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 mixte de fonctions. Ce quartier se compose d'habitations mais également de pôles d'emplois importants comme la maison communale ou l'antenne de Bruxelles Formation;
- Dans ce quartier, l'avenue Guillaume Herinckx est une artère locale dont les perspectives sont structurées par des alignements d'arbres et des zones de recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul accueillant un emplacement voiture, une habitation et une zone de cours et jardin;
- La parcelle se caractérise par un relief en pente descendante depuis la rue vers le jardin. Ainsi le jardin se situe en contrebas de la maison et de son rez-de-chaussée;

- La zone de recul accueille un emplacement voiture qui a été autorisé par le permis délivré n°16-33378-1997;
- La maison n°83 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T et se compose d'une annexe sous forme de verrière avec toit à versants et d'une terrasse en bois sur pilotis. La toiture de la verrière présente un point haut de 4,10 m et un point bas de 3,30 m par rapport au niveau du jardin. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton rouge, d'un soubassement en pierre, d'encadrement de baies en pierre, de châssis PVC de ton gris anthracite, d'une porte d'entrée PVC de ton gris anthracite et d'une toiture en tuiles de ton rouge;
- L'habitation présente des infractions en façade avant en ce que les menuiseries ont été modifiées sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- L'immeuble de droite (n°81) est un immeuble de logements mitoyen implanté en recul de l'alignement. Le volume d'implantation de l'immeuble est plus profond que celui de la maison, objet de la demande. Il se compose d'un bel étage et d'un garage au rez-de-chaussée. Son entrée est accessible via des escaliers. Il présente un gabarit R+2+T mais sa hauteur dépasse celle de l'habitation visée par la demande. Sa typologie architecturale présente des similarités avec celle de la maison visée par la demande. Toutefois, l'immeuble se compose de menuiseries de ton blanc;
- La maison de gauche (n°85) est une habitation mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+1+T et se situe en contrebas de la maison visée par la demande. Elle se compose d'un bel étage et le rez-de-chaussée accueille un garage. Sa typologie architecturale présente les mêmes caractéristiques que la maison, objet de la demande. Toutefois, sa toiture se compose de tuiles noires et d'une brique de parement de ton brun. Cette maison ne se compose pas d'une annexe au rez-de-chaussée;

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

- La rehausse de gabarit de la façade arrière sans dépasser de plus de 3 m le profil voisin le plus bas;
- La construction d'une annexe avec toiture plate d'une hauteur de 4,29 m par rapport au niveau du jardin en lieu et place de la verrière existante;
- La mise en conformité des modifications des menuiseries en façade avant;
- La construction d'une terrasse sur toute la largeur de l'habitation et dans le prolongement du rez-de-chaussée entraînant une prolongation du mur mitoyen avec le voisin n°85 d'1,40 m;
- La rehausse du mur mitoyen avec le voisin n°85 au point le plus haut de 4,29 m et au point le plus bas de 3 m par rapport au niveau du jardin;
- La suppression de la salle de bain et de la buanderie au niveau du sous-sol par l'extension des caves;
- La reconversion de l'espace grenier en chambre;
- L'aménagement d'une terrasse en béton lissé au niveau du jardin d'une superficie d'environ 19 m²;
- L'aménagement d'une toiture végétalisée sur la nouvelle extension;

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

- Le programme de l'habitation est légèrement modifié en qu'une chambre supplémentaire est prévue;
- Le gabarit de la maison est modifié par la rehausse de la façade arrière de 3 m;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée en façade avant par le remplacement des menuiseries de ton blanc par des menuiseries de ton gris anthracite;

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

- Considérant que la maison a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme qui a autorisé la construction d'une véranda en 1997;
- Considérant que le projet prévoit la construction d'une annexe en lieu et place de la véranda existante;
- Considérant que le remplacement de la véranda par une construction plus pérenne améliore les conditions d'habitabilité de la maison;
- Considérant que la véranda existante présente une toiture à versants et que le projet remplace cette toiture en pente par une toiture plate;
- Considérant que cette toiture plate est aménagée en toit végétalisé ce qui s'inscrit dans une démarche durable;
- Considérant que l'annexe présente une hauteur continue de 4,29 m par rapport au niveau du jardin qui entraîne une rehausse maximum en hauteur de 1 m du mur mitoyen avec le voisin n°85;
- Considérant que le projet prévoit une terrasse au même niveau que le rez-de-chaussée et ce, sur toute la largeur de la façade ce qui entraîne la construction d'un mur mitoyen avec le voisin n°85 de 3m de hauteur;

- Considérant que l'addition de ces rehausses et du prolongement de mur mitoyen avec le voisin n°85 sont de nature à générer un impact visuel et d'ombrage sur la parcelle voisine;
- Considérant que, en effet, le jardin est orienté est ce qui entrainera une ombre portée importante sur la parcelle du voisin n°85;
- Considérant que, dès lors, le remplacement de la véranda par une construction pérenne avec toit plat s'envisage;
- Considérant, toutefois, que la construction d'une terrasse sur toute la largeur de la façade arrière ne peut s'envisager car elle entraîne le prolongement du mur mitoyen entraînant des dérogations au RRU et générant un impact important sur la parcelle voisine;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse en béton lissé au niveau du jardin et que cela est suffisant pour une habitation unifamiliale;
- Considérant que cette terrasse en béton lissé porte peu atteinte aux dimensions du jardin;
- Considérant toutefois qu'un balcon avec escalier permettant une connexion du rez-de-chaussée vers le jardin peut s'envisager;
- Considérant que la rehausse de gabarit de la façade arrière permet d'augmenter le confort des espaces de vie de l'étage sous-comble;
- Considérant que les espaces de vie répondent aux normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que cette rehausse de gabarit n'entraîne pas de dérogation au RRU et présente un impact limité sur les constructions voisines;
- Considérant que la modification des menuiseries en façade avant ne porte pas atteinte à la typologie architecturale du bien;
- Considérant toutefois, que les menuiseries remplacées récemment ne sont pas conformes à la situation de droit et qu'à l'occasion de leur prochain changement, ils devront être en bois blanc reprenant les divisions d'origine ;
- Considérant que le réaménagement de la cave et des espaces de vie aux étages est fonctionnel et répond au bon aménagement des lieux;
- Considérant que le projet ne prévoit pas de citerne d'eau de pluie ;
- Considérant que la parcelle est reprise en zone d'alinéa d'inondation faible mais que le quartier se caractérise comme une zone sensible ;
- Considérant le changement climatique de la planète, l'absence de citerne d'eau de pluie n'est pas souhaitable ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La prolongation du mur mitoyen entraîné par l'aménagement de la terrasse sur toute la largeur du rez-de-chaussée ne peut s'envisager car elle entraîne un impact visuel et d'ombrage sur la parcelle voisine;
 - En effet, le jardin est orienté est ce qui induit une projection d'ombre importante sur la parcelle du voisin n°85 étant donné que cette prolongation du mur s'étend sur une hauteur de 3 m;

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

- Réduire d'1,90 m la largeur de la terrasse du rez-de-chaussée du côté du voisin n°85 et supprimer la prolongation de ce mur mitoyen attenante à cette terrasse;
- Prévoir une citerne d'eau de pluie d'une contenance de minimum 33 l/m² pour les toitures arrières et la placer sous l'emprise de la zone imperméable ;
- Modifier les menuiseries en façade avant en bois blanc et reprenant les divisions d'origine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la nouvelle annexe s'envisage, la terrasse du niveau du jardin et la rehausse de gabarit de la maison répondent au bon aménagement des lieux;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent uniquement le mur mitoyen attenante à la terrasse du rez-de-chaussée, la terrasse elle-même et les menuiseries ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le prolongement du mur mitoyen attenante à la terrasse sur rez-de-chaussée ne peut s'envisager;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n° 07

Dossier 16-47065-2023 - Enquête n° 166/2023

Situation : Avenue de Sumatra 26

Objet : isoler les façades d'un immeuble à appartements par l'extérieur et remplacer des châssis avec allège par des châssis permettant l'accès au jardin en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47065-2023 introduite en date du 23/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades d'un immeuble à appartements par l'extérieur et remplacer des châssis avec allège par des châssis permettant l'accès au jardin en façade arrière sur le bien sis avenue de Sumatra 26;

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° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal 15/04/1988 déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3.2 qui prescrit "Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m", en ce que la demande porte sur l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment faisant 19m de long;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. ", en ce que le bâtiment faisant l'objet de la demande dépasse déjà de 6m le profil du voisin mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *refus des voisins quant à l'isolation qui modifierait l'équilibre et l'élégance de leur façade (maison de 1920)*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/06/2023 : dépôt de la demande;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2023 au 05/10/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : 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 :

- L'immeuble de logements est situé le long de l'avenue de Sumatra, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré au Sud et l'avenue du Hoef au Nord;
- La construction, mitoyenne sur la droite, présente un gabarit R+3+étage en recul et est nettement plus profonde (+6m) que la maison qui lui est mitoyenne et présente une profondeur totale de 19m;
- Le socle du rez-de-chaussée comporte le garage et les accès;

- L'expression architecturale du bien est sobre : l'immeuble est en briques peintes en blanc et possède de grandes baies vitrées en façade avant donnant sur les 3 séjours des appartements de l'immeuble;
- Il a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (PU n°_16-46444-2022) qui a autorisé :
 - Le remplacement des châssis en façade avant par des châssis en aluminium laqué gris foncé;
 - Le remplacement des garde-corps par des garde-corps en verre feuilleté;

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

- L'isolation des façades et recouvertes d'un enduit de teinte blanche - des plinthes en pierre bleue assurent le contact entre le sol et l'enduit;
- La modification des baies des chambres de l'appartement du 1^{er} étage donnant vers le jardin;
- Le remplacement des garde-corps en façade avant par des garde-corps en aluminium d'une hauteur de 1,10m;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des appartements :
 - En offrant une enveloppe plus isolée;
 - En offrant un accès au jardin depuis l'appartement du 1^{er} étage qui n'en était pas pourvu initialement alors que celui-ci s'implante au niveau du jardin;
 - En offrant une hauteur de garde-corps réglementaire et plus sécurisante dont l'aspect s'harmonise avec les nouveaux châssis placés récemment;

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

- Il apparaît que les propriétaires voisins de droite n°28 ne marquent pas leur accord sur la mise en place d'une isolation du mur mitoyen donnant sur leur propriété;
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers, il y a lieu de respecter leur choix ;

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

- Le projet conserve le soubassement en pierre bleue existant, ce qui est qualitatif ;
- Il y a lieu de prévoir des seuils en pierre bleue et non en aluminium afin de conserver une homogénéité et afin de privilégier des matériaux de qualités sur les façades de cet élégant bâtiment ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation au plan particulier d'affectation du sol et la non-respect de l'article n°1.3.2 qui prescrit "Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m" :

- La demande porte sur l'isolation par l'extérieur d'un bâtiment qui fait 19m de long et qui déroge donc déjà à la profondeur (voir motivation ci-après);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine." :

- Le bâtiment faisant l'objet de la demande dépasse déjà de 6m le profil du voisin mitoyen;
- L'isolation des façades est une démarche écologique à encourager;
- L'immeuble est particulièrement profond mais la pose d'un isolant n'induit pas de nuisances significatives pour la propriété voisine mitoyenne de droite;
- La dérogation est liée à l'implantation existante du bâtiment;
- Le bâtiment conservera son aspect actuel dans sa globalité et l'intervention peut donc s'envisager;

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

- Prévoir des seuils en pierre bleue et non en aluminium ;
- Ne pas prévoir d'isolation extérieure sur le mur mitoyen côté droit (n°28);

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications apportées et souhaitées sont conservées dans leur globalité;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la matérialité des seuils;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif;

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;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et au règlement régional d'urbanisme , articles n°1.3.2 et n°4 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 18/10/2023
objet n° 08

Dossier 16-46965-2023 - Enquête n° 162/2023

Situation : Rue Langeveld 162

Objet : démolir un garage existant pour la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46965-2023 introduite en date du 12/04/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un garage existant pour la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Langeveld 162;

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°51 "Quartier Floride-Langeveld" approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988;

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§11,2 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 du Titre I du RRU qui prescrit "Profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que la profondeur de la construction dépasse le voisin le plus profond;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit "Toiture", en ce que la construction s'étend au-delà de la profondeur autorisée et dépasse le voisin le plus bas, et qu'elle ne rencontre pas la volonté du PPAS pour ce point;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 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 composition de la façade s'écarte considérablement de la modulation des façades voisines et le projet n'est pas conforme à l'article 3.4.0 du PPAS;*
- *le projet manque d'intégration urbanistique dans le paysage existant;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/04/2023 : dépôt de la demande;

15/05/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/06/2023 : réception des compléments;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

21/09/2023 au 05/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/09/2023 et émis le 09/10/2023;

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 principalement par la présence de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté;

- Dans ce quartier, la rue Langeveld se caractérise comme une voirie locale en pavé et étroite. Sur le tronçon de rue jouxtant la parcelle visée par la demande, la perspective est cadrée par les façades des constructions implantées à l'alignement;
- La parcelle cadastrée Section C, n°158/F/5, sur laquelle porte la demande comprend une maison d'habitation avec dépendances et jardin. La maison comporte le numéro de police 162 et sa dépendance se situe sur son côté droit. Cette dépendance accueille un garage. La parcelle se compose également d'une construction en fond de parcelle;
- La maison d'habitation est implantée à l'alignement et présente un gabarit R+2+T. Elle se compose d'un volume principal en partie avec toiture à versants et avec toiture plate; et d'une annexe accolée au mitoyen avec le voisin n°160 et s'étendant sur un seul niveau. Elle présente un rythme vertical d'ouvertures en façade avant et dont les niveaux sont soulignés horizontalement par des bandeaux en béton et des linteaux en fer de ton gris souri. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton brun/beige, de menuiseries de ton gris souri, de garde-corps en fer forgé, de linteaux en fer avec moulure en forme de fleur de ton gris souri, d'une toiture en tuiles de ton rouge et d'une toiture plate avec membrane bitumineuse;
- La construction sur laquelle porte la demande constitue la dépendance de la maison d'habitation n°162. Cette dépendance apparaît sur les plans du permis d'urbanisme délivré en 1951 et portant la référence n°16-15726-1951. Il s'agit d'une construction de gabarit Rez plus basse que les deux constructions voisines directes. Sa typologie architecturale est complètement en rupture avec celle des constructions voisines en ce qu'elle présente une façade aveugle en enduit de ton blanc et une porte de garage en fer. Elle se compose de deux volumes avec toitures à versants s'alignant à la profondeur de la maison d'habitation;
- Le jardin se compose d'une construction en fond de parcelle s'étendant sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur maximum d'environ 4,50 m. Elle s'étend sur un seul niveau. Cette construction en fond de parcelle n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Toutefois, son existence semble remonter aux années 50 selon Bruciel. Le jardin se compose également de deux arbres;
- L'immeuble de droite (n°166) présente une implantation similaire à celle des constructions voisines. Elle présente, toutefois, un gabarit plus élevé (R+3 avec toiture plate) et une typologie architecturale se composant d'un rez-de-chaussée en pierre et de briques aux étages, de châssis de ton blanc et d'encadrement de baies en pierre;
- La maison de gauche (n°160) présente une implantation, un gabarit et une typologie architecturale similaires à ceux de la maison d'habitation n°162;

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

- La démolition de la dépendance ayant une fonction de garage;
- La construction d'une nouvelle maison unifamiliale;

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

- Le parcellaire présente un projet de nouveau découpage de sorte que :
 - la parcelle accueillant la maison d'habitation n°162 se compose d'un jardin avec une nouvelle haie délimitant les deux nouvelles parcelles;
 - la parcelle accueillant la dépendance se compose d'un jardin et de la construction en fond de parcelle;
- Le programme de la dépendance est modifié en ce que celle-ci est démolie pour accueillir une habitation unifamiliale. Celle-ci se compose de :
 - Un garage, une salle à manger et une cuisine au rez-de-chaussée. La salle à manger bénéficie en partie d'une double hauteur;
 - Un ascenseur desservant les étages;
 - Un salon, une bibliothèque et un bureau au 1^{er} étage. Ce niveau ne s'étend pas sur toute la profondeur de la maison de sorte que le salon bénéficie via un « balcon » d'une vue sur une partie de la salle à manger;
 - Une chambre avec dressing et salle bain, et une salle de jeux au 2^{ème} étage;
 - Deux chambres avec salle de bain au 3^{ème} étage;
- Le gabarit de la construction est modifié. La nouvelle habitation bénéficie d'un gabarit R+3 avec toit plat;
- L'implantation de la nouvelle construction reprend les caractéristiques d'implantation existante;
- La typologie de la nouvelle construction est totalement différente de celle de la dépendance en ce qu'elle se compose de :

- Un parement en briques de ton brun/beige aux étages;
- Un parement en pierre naturelle grise ;
- De châssis rectangulaire en façade avant de ton gris anthracite ;
- Une porte d'entrée arquée de ton gris anthracite;
- Une porte de garage arquée en aluminium de ton gris;
- De balustrades en métal gris;
- De seuil en pierre;
- De terrasses préfabriquées en béton gris;
- La gestion des eaux est gérée par une citerne d'eau de pluie d'une contenance de 10.000L et un werfput placé au niveau de l'espace public;
- Le jardin conserve ses deux arbres et accueille une terrasse attenante à la salle à manger;

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

- Considérant que le projet prévoit la démolition de la dépendance de la maison n°162;
- Considérant que cette dépendance ne répond pas aux prescrits du PPAS n°51 en ce qu'il ne s'intègre pas dans son contexte urbain;
- Considérant que le gabarit et la typologie architecturale de la dépendance sont en rupture avec les caractéristiques du tissu urbain existant;
- Considérant que cette dépendance faisait partie d'une seule et même parcelle fonctionnant avec la maison n°162;
- Considérant que le projet prévoit la division de la parcelle en 2 et que chacune des parcelles accueille une habitation unifamiliale avec un jardin. Cependant cette division devra faire l'objet d'un acte notarié;
- Considérant, ainsi, que la démolition de cette dépendance est acceptable;
- Considérant la proximité de la nouvelle parcelle par rapport à la chaussée de Waterloo et de ses commodités commerciales;
- Considérant que le projet, optant pour la réalisation des objectifs du PPAS, reprend les caractéristiques d'implantation des constructions voisines;
- Considérant, toutefois, que la nouvelle habitation déroge à la profondeur prescrit par le RRU;
- Considérant que ce dépassement est induit par l'installation d'un ascenseur qui impose une superficie importante pour l'espace de circulation verticale;
- Considérant que dès lors que la profondeur de la nouvelle bâtisse s'étend au-delà de la profondeur maximale autorisée et qu'elle entraîne une dérogation à la hauteur;
- Considérant qu'il en découle la rehausse des deux murs mitoyens (avec le voisin n°162 et avec le voisin n°166);
- Considérant l'orientation des jardins voisins au nord, l'impact d'ombrage de ces nouveaux murs mitoyens porte préjudice au voisin n°166;
- Considérant que, dès lors, ce dépassement de la profondeur dérogatoire au RRU n'est pas acceptable;
- Considérant que la reconfiguration du skyline de la rue par la nouvelle construction est cohérent et logique;
- Considérant que la mise en place d'un toit plat répond au bâtiment voisin n°166;
- Considérant que la nouvelle construction reprend les caractéristiques de typologie architecturale en ce que :
 - le rythme de façade horizontale est souligné par des seuils en pierre comme la construction voisine n°162;
 - des balustrades en fer sont prévues comme certaines constructions voisines;
 - des menuiseries de ton gris foncé sont prévues comme la construction voisine n°162;
 - un revêtement en pierre au rez-de-chaussée est prévu comme le voisin n°166;
 - une toiture plate est prévue comme le voisin n°166;
- Considérant que les matériaux de châssis ne sont pas précisés sur les plans ;
- Considérant que le projet apporte une touche de modernité dans cette nouvelle construction par la mise en place de baies arquées au rez-de-chaussée;
- Considérant, dès lors, que le projet répond aux objectifs importants du PPAS n°51;
- Considérant que les espaces de vie de cette nouvelle habitation répondent aux normes minimales d'habitabilité et sont fonctionnels;
- Considérant que le projet maintient un garage pour voiture et vélos ce qui est qualitatif pour le quartier et pour l'habitation;

- Considérant que l'aménagement d'une terrasse dans le jardin au rez-de-chaussée proche de l'arbre existant porte atteinte au tissu racinaire de cet arbre;
- Considérant que le "werfput 1m x 1m x 1m" dessiné sur le plan de fondation et d'égouttage ne peut en aucun cas être autorisé, ni sur le plan juridique car cela constituerait une emprise privée sur le domaine public, ni sur le plan technique car cela interférerait avec les installations d'utilité publiques, en premier lieu l'armoire technique qui se trouve à cet endroit actuellement et que l'auteur de projet a omis de dessiner sur ses plans. ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - L'orientation des jardins voisins rendent problématique un dépassement en hauteur et en profondeur des murs mitoyens;
 - Compte tenu que les espaces de vie intérieurs répondent suffisamment aux normes minimales d'habitabilité sans la présence d'un ascenseur, ce dépassement en profondeur et en hauteur n'est pas acceptable;
 - Le dépassement en profondeur et en hauteur de cette nouvelle habitation ne rencontre pas l'ambition du PPAS pour ce point;

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

- Réduire la profondeur et la hauteur de la nouvelle habitation de sorte à supprimer les dérogations au RRU;
- Préciser les matériaux de châssis sur les plans à l'exclusion du PVC ;
- Réduire ou supprimer la terrasse donnant dans le jardin afin de préserver l'arbre et son tissu racinaire. Si la terrasse est réduite, elle ne devra pas s'étendre dans l'emprise de la couronne de l'arbre;
- Supprimer le werfput ou le déplacer en domaine privé;
- Indiquer sur tous les plans la présence de l'armoire technique;
- Dessiner le trottoir existant et les modifications à y apporter pour faire correspondre l'accès carrossable à la nouvelle configuration ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition de la dépendance et la reconstruction d'une nouvelle habitation ne sont pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elle visent à réduire légèrement le volume de la nouvelle habitation, à préserver l'arbre existant proche de la construction, à apporter une information supplémentaire sur les châssis et à répondre juridiquement et techniquement à la gestion des eaux de pluie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le dépassement en profondeur et en hauteur dérogatoire au RRU n'est pas acceptable;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n° 09

Dossier 16-47069-2023 - Enquête n° 167/2023

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 118

Objet : mettre en conformité l'implantation de l'étage technique et l'aménagement de la terrasse

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47069-2023 introduite en date du 22/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'implantation de l'étage technique et l'aménagement de la terrasse sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 118;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 91 délivré le 06/10/1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect de l'article E qui prescrit "les bâtiments dont le dernier niveau est surmonté d'un cabanon d'ascenseur doivent être pourvus d'un étage supplémentaire de hauteur normale, destiné à dissimuler les superstructures et peuvent comprendre accessoirement des locaux habitables à condition d'être établi à 6m en recul de la façade à rue à l'étage supérieur, à 4m des façades latérales libres et à 3m de la façade postérieure", en ce que l'étage technique est à 2m de l'alignement de la façade du 4^e étage et à 3m de la façade latérale libre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 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 :

22/06/2023 : dépôt de la demande;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/09/2023 au 05/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti de maisons unifamiliales et de petits immeubles en ordre semi continu;
- L'immeuble concerné par la demande est jumelé avec l'immeuble n° 120 et fit partie de l'ensemble de 4 immeubles, du n°114 au n°122 couvert par le permis de lotir n° 91;
- Il a été construit fin des années 1960 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25310-1968, imposant de forts reculs pour l'étage technique;
- Concernant ces deux immeubles mitoyens, ils n'ont pas été réalisés conformément ni au permis de lotir ni au permis de bâtir, en ce qui concerne les constructions au sous-sol ainsi qu'au niveau des étages techniques en terme d'alignement de façades;
- La parcelle est fortement imperméabilisée, à environ 96% et en infraction;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité uniquement les aménagements et les modifications au niveau du dernier étage, l'étage technique comportant un logement;

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

- Considérant que le dernier étage est indépendant, il peut faire l'objet d'une demande de permis pour mettre en conformité la situation de fait en dehors des autres infractions relevées, au niveau des étages inférieurs;
- Cependant, il y a lieu à terme de prévoir la mise en conformité pour l'ensemble de l'immeuble en infraction et d'améliorer les espaces extérieurs en terme de pleine terre;

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

- en matière de programme :
 - le logement est maintenu;
 - cependant le recul imposé lors de l'octroi du permis d'urbanisme devait induire un programme moindre en terme de chambres;
 - en situation de fait, il y a 4 chambres et ce, suite au réaménagement de cet étage avec déplacement de la cuisine, le positionnement de l'une des chambres au niveau de la façade arrière et les agrandissements des locaux techniques et salles-de-bains;
 - la réduction de l'alignement, induirait le réaménagement total de cet étage afin de garantir au moins 2 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les deux immeubles comportent la même infraction au niveau de l'alignement des façades avant de l'étage technique;
 - l'aménagement des terrasses sur la toiture plate non bâtie, respecte le code civil en matière de servitudes de vues et ne suscite aucune objection;
 - en effet, l'aménagement d'espaces extérieurs qualitatif est souhaitable pour tous les logements dans les perspectives d'avenir;

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

- Application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir :
 - Bien que ces infractions datent de la construction de l'immeuble et pour les 2 immeubles, ceux-ci ont délibérément été construits en faisant fi des remarques et conditions de mise en œuvre émises lors de l'instruction du dossier, de se conformer strictement au permis de lotir et prévoir 6m de recul par rapport au 4^e niveau à l'avant et 4m par rapport à la façade latérale;
 - Cependant, au regard de l'ensemble construit depuis plus de 50 ans et l'alignement des façades et des façades en recul, une demande de recul, conforme au permis de lotir, ne présente que peu de sens et induirait une diminution des qualités d'habitabilité du logement, avec réduction significative du programme et une nécessité de revoir l'entièreté du logement ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°E

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/10/2023
objet n° 10

Dossier 16-47053-2023 - Enquête n° 163/2023

Situation : Rue du Bourdon 307

Objet : isoler les façades extérieures et créer un garage annexé à la maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47053-2023 introduite en date du 16/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler les façades extérieure et créer un garage annexé à la maison sur le bien sis rue du Bourdon 307;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 46bis FOND DE CALEVOET AGRBC approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*Zone de recul - a. Cette zone est destinée au maintien d'aires non bâties et aménagées suivant les prescriptions ci-dessous.*
 - b. Ces aires seront constituées de jardins d'agrément éventuellement plantés d'arbres ou gazonnés. Des bandes en dur ou recouvertes de grenaille peuvent y être aménagées pour donner accès aux constructions sans dépasser en aucun cas plus de la moitié de la superficie de la zone.*
 - c. Les dénivellations peuvent être rattrapées par des murets de soutènement au ras du sol.*
 - d. Les clôtures en bordure de la voie publique peuvent être constituées par des haies ou être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1,20, éventuellement doublées d'une haie. A partir des angles de voiries et dans un rayon de 20m autour de ceux-ci, ainsi qu'en bordure des reculs inférieurs à 8m, les clôtures n'excéderont pas 80cm de hauteur.*
 - e. Les plantations d'essences exotiques sont autorisées, toutefois les haies de conifères sont exclues.", en ce qu'un garage sera construit sur une partie de la zone de recul;*
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit "*Zone verte de jardin et potager - a. Cette zone est destinée à recevoir un aménagement paysager à usage privé, affecté au jardin d'agrément et potager.*
 - b. Cette zone est plantée en contact direct avec le tréfonds.*
 - c. Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines, ...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone.*
 - d. Le petit élevage occasionnel d'animaux domestiques de basse-cour (pigeons, poules, oies, canards, lapins, chèvres, moutons, ...) est toléré dans la mesure où il n'entrave ni la tranquillité, ni la commodité, ni l'esthétique de ce site semi-rural et péri-urbain.*
 - e. On peut donc construire à l'arrière des constructions des abris pour l'outillage de jardin et le petit élevage. Ils seront implantés au moins à 10 mètres derrière le corps principal du bâtiment ou annexes si celles-ci existent ou sont prévues. Un de leurs côtés ou, s'ils sont construits dans le fond de la propriété, trois des côtés, peuvent être construits à la limite de la parcelle. Les côtés qui ne sont pas construits à la limite de la parcelle doivent en être éloignés d'au moins 2 mètres. Leur superficie ne sera pas supérieure à 6m² par propriété d'un seul tenant, leur toiture à 2 versants sera en asbeste-ciment vert et leur hauteur jusqu'au faite n'excédera pas 2,50 mètres.*
 - f. La construction de garages y est interdite." En ce qu'un garage sera construit;*

- 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°11 - Aménagement de la zone de recul du Titre I du RRU qui prescrit "*§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.*", en ce que qu'un garage sera construit sur une partie de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/06/2023 : dépôt de la demande;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/09/2023 au 05/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : 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 résidentiel construit en ordre fermé et implanté soit à l'alignement, soit en recul;
- Le tronçon de la rue du Bourdon où s'implante la parcelle concernée par la demande, se situe en face d'une zone mixte avec un chemin de fer. Le côté impair présente des maisons mitoyennes construites à l'alignement et le côté pair présente peu de constructions implantées en retrait, dans la verdure;
- La parcelle cadastrée Section F, n°182S4, sur laquelle porte la demande ferme le front bâti de maisons mitoyennes, du côté droit. Sur celle-ci s'implante une maison de typologie trois façades;
- La parcelle cadastrée Section F, n°181K, sur laquelle porte la demande est attenante à la parcelle n°182S4. Elle est étroite et présente une zone de recul de 5,00m imposée par le PPAS n°46bis et une petite remise implantée en fond de parcelle;
- La maison unifamiliale n°307 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez + 1 + une toiture mansardée. Elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-13819-1948 qui présentait un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol contenait une cave en façade avant; une buanderie, un garage et une cour couverte implantés en façade arrière;
 - Le rez-de-chaussée contenait un hall d'entrée et un salon en façade avant et une salle à manger et une cuisine en façade arrière. Une terrasse était implantée dans la continuité de la salle à manger;
 - Le premier étage contenait trois chambres et une salle de bain;
 - Les façades se composent d'un soubassement cimenté en simili pierre de taille, de briques de parement rouge et de crépi tyrolien;
- Le permis d'urbanisme 16-19838-1957 a autorisé la fermeture de la cour située au sous-sol et de la terrasse située en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée. Ce permis a également autorisé la construction d'un escalier en façade arrière descendant vers la zone de jardin;
- Le permis d'urbanisme 16-35618-2002 a autorisé une transformation importante de la maison. Cette transformation consiste :
 - en la construction d'une extension à toiture plate en façade arrière, le long de la limite mitoyenne créant ainsi une troisième pièce au niveau rez-de-jardin et du rez-de-chaussée. L'aménagement des étages a été modifié comme suit :
 - le rez-de-jardin présente une réserve en façade avant, un atelier aménagé sur la pièce centrale ainsi qu'en façade arrière et une buanderie et un hall aménagés le long de la façade latérale;
 - le rez-de-chaussée présente toujours un salon en façade avant, une salle à manger dans la pièce centrale et une véranda en façade arrière. Le hall d'entrée et la cuisine se situent toujours le long de la façade latérale;
 - une terrasse sur pilotis a été construite en façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée. Elle est accessible via la véranda et présente un escalier descendant vers la zone de jardin aménagé dans la profondeur de la terrasse;

- un emplacement de parking a été autorisé le long de la façade latérale au regard de l'amélioration apportée par rapport à la situation de droit : "*vu la suppression du garage en intérieur d'îlot et la suppression de son accès le projet limite ainsi la zone minéralisée à un emplacement devant l'entrée , et conserve l'aspect verdurisé de la parcelle et l'entièreté de la zone de recul prévue par le PPAS*".
- un changement de menuiserie en ce que des châssis en aluminium gris foncés ont été placés. Les façades ont été peintes en gris clair;
- La maison voisine de gauche (n°X309) est mitoyenne et présente un gabarit et une profondeur similaire à la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Mettre en conformité la construction de terrasses en escalier le long de la façade latérale;
- Isoler les façades extérieures;
- Construire un garage;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé;
- Des terrasses en escalier ont été construites sans permis entre 2012 et 2014, le long de la façade latérale;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à effectuer les travaux suivants :
 - Construire un garage accessible depuis le hall d'entrée, perpendiculaire à la façade latérale:
 - Le volume présente une forme rectangulaire avec une largeur de 7,00m et une profondeur de 3,70m. Le revêtement des façades sera en bardage bois et la toiture plate sera recouverte d'une toiture verte extensive;
 - Ce nouveau volume s'implante à 2,00m de l'alignement;
 - Les façades de la maison seront isolées par l'extérieur avec une épaisseur de 0,14m :
 - Un crépi de ton clair sera aménagé et le bacon situé sur la façade avant sera démonté car il est inaccessible;

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

- en matière de programme :
 - Aucune modification intérieure n'a été effectuée depuis le dernier permis octroyé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Considérant que la parcelle présente une différence de niveau importante entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin, différentes escalier et terrasses (en escalier) ont été construites à droite de la parcelle, créant ainsi une descente plus douce vers la zone de jardin;
 - Ces terrasses présentent différents revêtements : en bois, gravier, pierre bleue et pelouse, séparées les unes des autres des murs de soutènement;
- en matière de façades :
 - L'isolation des façades peut s'envisager au regard de l'amélioration énergétique de la maison ;
 - Toutefois, considérant qu'il y a lieu de respecter les caractéristiques architecturales composant les façades en ce que :
 - Les différents revêtements composant les façades apportent une dynamique à la maison. Les briques peintes en blanc doivent être préservées ;
 - les détails de raccord de seuils ainsi que les seuils en pierre bleue doivent être conservés ;
 - le balcon qui donne un relief à la façade avant ainsi qu'en façade latérale doit également être conservé ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 "*Zone de recul*" et à l'article 5 "*Zone verte de jardin et potager*" :
 - La maison s'implante sur deux parcelles qui présentent des exigences différentes en ce que :
 - La zone latérale située sur la parcelle n°182S4 est soumise aux prescriptions de l'article 5 du PPAS 46BIS –zone verte de jardin et potager;
 - La parcelle n°181K est attenante à la zone latérale et présente une zone de recul de 5,00m imposée par le PPAS 46bis;
 - Le garage s'implante sur ces deux zones car il est perpendiculaire à la façade latérale, avec un retrait de 2,00m par rapport à l'alignement;

- La superficie de garage porte atteinte à une partie de la zone de recul qui interdit toute construction en qu'il se situe à 2,00m de l'alignement au lieu de 5,00m;
- De plus, la construction des terrasses en bois et en pierre bleue imperméabilisent la zone de jardin;
- Considérant que le garage se situe sur une partie de la zone de jardin où toute construction est interdite et sur une partie de la zone de recul où tout stationnement est interdit ;
- La proposition de la construction du garage ne peut s'envisager tel que proposé en ce qu'il y a lieu de respecter l'esprit du PPAS ainsi que le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Il y a lieu de limiter l'imperméabilisation de ces parcelles en effectuant un aménagement paysager de qualité en lieu et place des terrasses construites en infraction;
- Il y a également lieu d'aménager un jardinet sur la zone de recul afin de créer une transition douce vers la parcelle voisine;
- non-respect de l'article n°11 qui prescrit "*aménagement de la zone de recul* » du *Règlement Régional d'Urbanisme* :
 - voir ci-dessus;

Avis DEFAVORABLE 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 18/10/2023
objet n° 11

Dossier 16-46929-2023 - Enquête n° 160/23

Situation : Avenue des Chênes 164

Objet : étendre une maison unifamiliale et construire une piscine de 54m² (hors margelles)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46929-2023 introduite en date du 22/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison unifamiliale et construire une piscine de 54m² (hors margelles) sur le bien sis avenue des Chênes 164;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de servitudes au pourtour des bois et forêts (entre 30 et 60m);

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 »);

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

- Une parcelle bâtie est présente entre la parcelle concernée et le bois;
- Les travaux se limitent à une extension et la construction d'une piscine;
- Dès lors, une évaluation appropriée en fonction de ces objectifs ne nous semble pas nécessaire, cependant, il y a lieu de rencontrer les objectifs suivants :
 - Autoriser l'abattage d'arbres uniquement 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, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;
 - Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;
 - Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS - potentiel de biodiversité) :
 - Favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);
 - Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
 - Favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;
 - Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :
 - Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;
 - Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);
 - Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
 - Maintenir le bois mort partout où c'est possible;
 - Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;
 - Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles.

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 particulière n°16.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de démolition et reconstruction entraînant une augmentation du volume de plus de 20% dans la zone de servitude au pourtour des bois (entre 30 et 60m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2023 au 05/10/2023 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 :

22/03/2023 : dépôt de la demande;

28/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/06/2023 : réception des compléments;

15/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles Environnement;

21/09/2023 au 05/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 15/09/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 15/09/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/09/2023 et émis le 19/09/2023 :

Considérant que

- *Le site est en zone de protection N2000;*
- *Il est prévu d'abattre 1 arbre (un résineux japonais)*
- *Il est prévu de planter un gleditsia et 2 acer campestre*
- *La piscine sera équipée d'un volet*
- *La piscine sera chauffée par une PAC qui sera placée dans la cave de la maison*
- *Le projet prévoit un bassin d'orage enterré en béton dont le trop plein fini l'égout;*
- *Le dossier ne comporte pas d'informations relatives à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;*

Avis favorable à condition de

- *Remplacer le gelditsia par un arbre recommandé par Bruxelles Environnement*
- *Faire en sorte que les eaux de pluies non-utilisées sont infiltrées/gérées sur la parcelle par un dispositif naturel tel une noue, un fossé drainant, une mare, ... et ne finissent donc en aucun cas à l'égout.*
- *Assurer le respect des normes de bruit applicables dans le quartier*
- *de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);*
- *de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
- *de ne jamais rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 15/09/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- Considérant que l'avis de VIVAQUA doit être sollicité en raison de la proximité du collecteur. Considérant que cet avis sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chênes comprend, dans cette partie de l'avenue, de belles villas implantées dans la verdure;
- La parcelle est située à proximité de l'angle entre la drève des gendarmes et l'avenue des Chênes, partiellement dans la zone buffer de Natura 2000 et dans la zone du PRAS de servitude au pourtour des bois;

- La maison, date, d'après le reportage photographique Bruciel du début du XX^{ème} siècle et certainement des années 1920-1930;
- Cette dernière est implantée profondément dans la parcelle et un large écran végétalisé d'arbres à haute tiges, la masque depuis la voirie;
- Le garage a été construit en fond de parcelle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15181-1950, avec un accès via le chemin carrossable du n° 162 et l'accès latéral à droite a été conservé pour des besoins logistiques sans qu'il en soit mention dans le demande de permis d'urbanisme;
- La toiture a été prolongée pour l'agrandissement du living, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-28666-1980;
- L'habitation, en situation existante, comporte des espaces de séjours au rez-de-chaussée, ainsi que deux entrées, l'une principale et l'autre de service, et comporte 6 chambres au étages ainsi que des espaces de salle-de-douche et de salle-de-bains;
- Les habitations présentes sur les parcelles voisines, sont également des villas isolées de R + 1 et toitures à versants;
- Le jardin est largement végétalisé et comporte de nombreux arbres à haute tiges;

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

- La démolition partielle du bâtiment;
- La reconstruction d'annexes sur deux niveaux à toiture plate végétalisée et permettant la pose de panneaux photovoltaïques;
- Le remplacement des menuiseries en bois par des châssis en aluminium de teinte foncée;
- Le réaménagement des niveaux d'habitation avec des modifications structurelles;
- L'agrandissement de la cave;
- Le réaménagement du fond de la parcelle avec une revégétalisation;
- La construction d'une piscine de 54m² hors margelles ainsi qu'une large terrasse imperméable;

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

- Le programme prévoit l'agrandissement de l'habitation, le réaménagement du fond de la parcelle et la construction d'une piscine;

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

- Les modifications proposent une habitabilité de qualité et conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les agrandissement visent essentiellement l'augmentation de surface des espaces habitables au rez-de-chaussée et étages, et de service et techniques, au niveau de la cave;
 - un ascenseur est proposé, afin de desservir tous les niveaux d'habitation;
 - l'entrée principale est supprimée au profit de l'agrandissement et seule l'entrée secondaire est maintenue et transformée en entrée principale;
 - la cuisine est positionnée dans la nouvelle annexe, en façade latérale droite et comporte de larges baies vitrées, donnant au niveau des extérieurs revégétalisés;
 - l'agrandissement à l'étage, permet de déplacer la salle-de-bain et donner de l'espace dans les chambres;
 - les combles sont également réaménagés afin de créer des espaces de salle-de-douche pour les deux chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la toiture du bâtiment principal est maintenu, seule la partie de toiture prolongée afin d'agrandir le living, dans les années 1980 est supprimé afin de recréer un volume sur deux niveaux à toiture plate;
 - cette modification de l'annexe sur deux niveaux, ainsi que la nouvelle annexe au rez-de-chaussée, n'induisent pas de dérogation par rapport au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant la démolition en plus des reconstruction entraîne une augmentation du volume bâti de plus de 20%, suivant l'article 16 du PRAS concernant la zone de servitude au pourtour des bois, et ce en plus de l'impact de la construction de la piscine;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le fond de la parcelle est légèrement modifié, le talus est maintenu et légèrement modifié mais l'escalier est supprimé;

- un arbre, un Cryptmeria Japonica, doit être abattu pour permettre l'extension et il est prévu la replantation de 3 nouveaux arbres à haute tiges;
- il y a lieu de préciser leur essence et dimensions, tout en privilégiant des espèces différentes et indigènes;
- il est joint à la demande une étude phytosanitaire concernant l'arbre à abattre qui conclut : qu'en dehors de la volonté de construire une extension, l'arbre, il est recommandé de le maintenir, en raison de ses qualités écologiques, et ce avec une légère taille des bois morts afin de le préserver. Cependant en raison de l'extension proposée, l'arbre n'a aucune chance de survie étant donné que son système racinaire sera trop atteint suite aux travaux réalisés, et dans ce cas, il est préconisé un abattage;
- considérant qu'en séance, le demandeur a remis un document comportant l'implantation de nouveaux arbres ;
- considérant que ce plan doit être intégré à la demande de permis d'urbanisme ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage existant pour un véhicule, en fond de parcelle est maintenu, ainsi que l'accès via le chemin du n° 162;
 - l'accès du n°164, un ancien accès de service est également maintenu uniquement pour des besoins de logistique, de livraison de la cuisine et de l'entretien de la piscine;
 - cependant, bien que ces deux accès soient existant depuis les années 1970, il n'est pas souhaitable de multiplier les accès et possibilité de pénétration de la parcelle par des véhicules;
 - considérant que la parcelle est suffisamment accessible via l'accès commun entre le n°162 et le n°164, seul cet accès doit être maintenu, la vidange de la piscine étant exceptionnelle et la livraison de la cuisine domestique, peut se faire via l'habitation;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une nouvelle installation pour la gestion des eaux pluviales est installée, avec une citerne d'eau de pluie de 10m³ et un bassin d'orage de 10m³, positionnés sous l'accès carrossable vers le garage;
 - les eaux de pluies sont récupérées pour les besoins ménagers d'arrosage du jardin et le trop-plein est rejeté dans l'égouttage public;
- en matière de techniques propres à la demande :
 - la piscine :
 - les machineries de la piscine sont implantées en cave de la maison;
 - le système de filtration est « à diatomée » afin de réduire les besoins en chlore;
 - un volet solaire est prévu et limite la noyade de la petite faune;
 - le système de chauffage se fait par pompe à chaleur et panneaux solaires;
 - la vidange sera réalisée par un vidangeur agréé
 - en ce qui concerne les machineries, il y a lieu de prendre contact avec le service environnement dans l'éventualité de la nécessité d'introduire une déclaration de classe 3;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - bien que les façades soient peu visibles depuis l'espace public, en raison de l'écran végétal à l'alignement, il y a lieu de préserver les qualités patrimoniales de cette habitation datant du début du siècle et maintenir les menuiseries en bois telles qu'à l'origine, à savoir en bois de ton blanc au niveau des façades maintenues;
 - pour les nouvelles façades, un matériau, correspondant à un langage différent peut être envisagé;

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

- application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) et application de la prescription particulière 16.a14 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement de 20% volume bâti d'une construction existante dans la zone) :
 - la parcelle a été bâtie antérieurement au 3 mai 2001 et peut de ce fait, être modifiée, transformée et/ou rebâtie partiellement moyennant des mesures particulières de publicité;
 - les actes et travaux tels que prévu sont conséquents, mais restent limités par rapport au gabarit existant;
 - la construction de la piscine, de plus de 50m², reste distante des limites parcellaires et ne grève pas les qualités végétales de la parcelle;

- il est, par ailleurs, à noter que la servitude des pourtours des bois, permet de proposer une transition harmonieuse entre le bois et les zones bâties et considérant que la parcelle est située au-delà d'une première parcelle, déjà bâtie, plus proche du bois, la transition est déjà assurée;

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

- Maintenir le langage patrimonial des baies ainsi que des châssis originels, au niveau des façades conservées, et ce tant au niveau des formes que du matériau (bois) et que de la teinte (blanc);
- Réduire l'ancien accès de service, avec une largeur maximale d'1,50m, en matériaux perméables et proposer une végétalisation de la zone;
- Préciser au niveau de la demande les essences et dimensions des arbres à replanter, ainsi que leurs emplacements, tout en proposant des espèces différentes et indigènes, dont référence sur la liste de Bruxelles-Environnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications, d'aménagements extérieurs et de typologie à conserver;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie patrimoniale doit être conservée, les accès doivent être limités et que les arbres à planter doivent être indigènes;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 18/10/2023

objet n° 12

Dossier 16-46912-2023 - Enquête n° 130/2023

Situation : Avenue Montjoie 118

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale et y intégrer un logement secondaire (maison kangourou ou habitat intergénérationnel)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46912-2023 introduite, en date du 08/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale et y intégrer un logement secondaire (maison kangourou ou habitat intergénérationnel) sur le bien sis avenue Montjoie 118;

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° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988, 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 :
 - art. 3.3 Gabarit (nombre de niveaux);
 - art. 3.4 (aspects et matériaux);
 - art. 3.5 (toitures - raccords);
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 51 - article 14 : immeuble remarquable;
- 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 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 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 22/08/2023 au 05/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *pas d'opposition quant aux objectifs de la transformation mais veiller au respect du Patrimoine. L'avis de la CRMS devrait être sollicité;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

08/03/2023 : dépôt de la demande;

19/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/05/2023 : réception des compléments;

23/06/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

19/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/08/2023 au 05/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/09/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en vue de solliciter l'avis de la CRMS;

18/10/2023 : avis défavorable de la CRMS;

18/10/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION D'AVIS D'INSTANCES

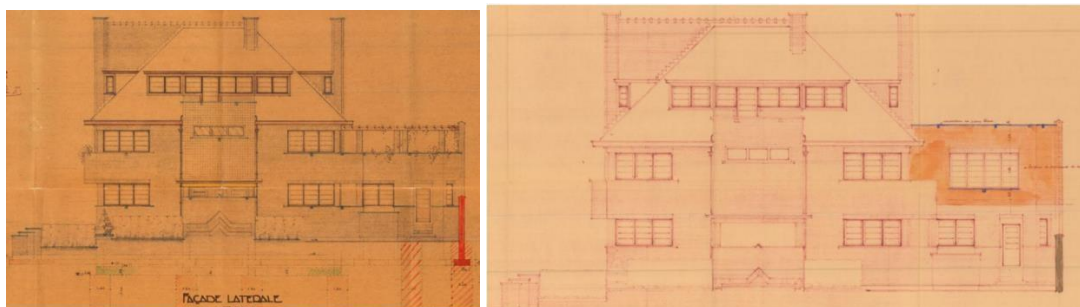
Vu l'avis défavorable de la CRMS émis en date du 18/10/2023 et libellé comme suit :

« CONTEXTE

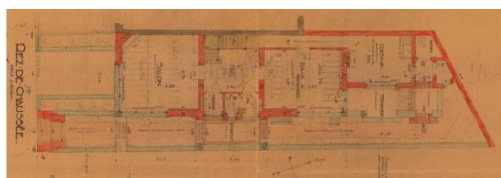
Située face au parc Montjoie (classé comme site), cette maison réalisée par l'architecte Marcel Spittaalen 1933 est reprise à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (https://monument.heritage.brussels/fr/Uccle/Avenue_Montjoie/118/27756). Elle déploie trois façades de briques jaunes, avec accès latéral par un porche protégeant l'entrée. Sous une haute toiture à versants, ponctuée de cheminées imposantes et de lucarnes, la maison compte un rez-de-chaussée surélevé, un 1^{er} étage et des combles habitables. Grandes corniches, fenêtres (et fenêtres d'angle) horizontales aux châssis peints en noir, colonnes carrelées de noir, jeux de décrochements et de ressauts, dessinent une maison Art déco, affichant une remarquable unité stylistique et le souci de détails soignés.

La maison a été peu transformée et paraît conserver bon nombre de ses éléments d'origine. Deux modifications principales sont à relever :

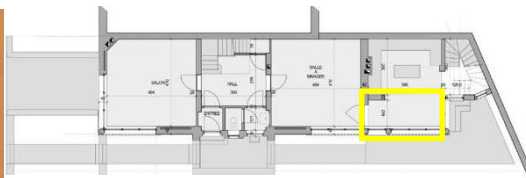
- *en 1952, un permis est accordé pour la rehausse de la partie arrière, au niveau de la pergola, afin de créer un espace-atelier ;*
- *en 1995/1999, la cuisine est agrandie avec l'annexion de la petite terrasse. Cette extension n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme (demande actuelle de régularisation). A l'examen des plans, il semble que des éléments intérieurs aient également été modifiés (si ces éléments avaient bien été réalisés selon les plans d'origine) : suppression du dégagement derrière la salle à manger, annexes à la cuisine (notamment un wc) transformées en escalier.*



Élévation façade arrière – 1933 et 1952 / création de l'atelier au-dessus de la cuisine (extr. du dossier de demande)



Situation de droit (plan rdc 1933)



Situation de fait (plan rdc et photo)(extr. du dossier de demande)



DEMANDE

En plus de la régularisation de la véranda du rez-de-chaussée (travaux des années 1995-99), la demande porte principalement sur la surélévation du bien, afin de créer un habitat intergénérationnel familial, à savoir une unité (rez-de-chaussée et R+1) pour une personne plus âgée et une seconde unité dans la rehausse projetée aux R+2 et R+3 pour une famille.



Vue existante de la maison depuis la rue, axonométries projetée (extr. du dossier de demande)

La surélévation demandée se déclinerait de la manière suivante :

- suppression de la toiture à versants pour installer deux niveaux (R+2 et R+3) sous toitures plates, avec débordement de toiture à chaque niveau afin de rappeler la corniche existante (superficie totale de la maison passant de 273m² à 348m²),
- aménagement de ces nouveaux étages : chambres, salle de bain, cuisine, nouvel escalier entre les R+2 et R+3 afin de privatiser les espaces, extension de l'espace palier au R+2 dans l'alignement de la façade, nouvel aménagement d'une terrasse au R+2 (arrière), création d'une terrasse arrière au R+3 et création de coursives périphériques avec garde-corps en verre transparent, afin de permettre l'entretien des façades/châssis,
- concernant la matérialité :
 - ✓ les matériaux existants seront préservés : sablage de la brique jaune existante, maintiendes châssis existants (bois simple vitrage) et des colonnes carrelées noires.
 - ✓ pour la rehausse, il est prévu d'utiliser des matériaux présentant un aspect de légèreté (verre dans les châssis aluminium noir et les garde-corps, claustra ajourés en bois de teinte claire), et de reprendre un langage stylistique proche de l'existant (colonnes carrelées noires, rives de toiture en bois peint en noir)...

AVIS

L'immeuble présente d'indéniables qualités architecturales et stylistiques. Il apparaît comme une œuvre importante dans la carrière de l'architecte Marcel SPITTAEL (1899-1981), architecte belge (atelier à St-Gilles, puis à Forest), auteur de magnifiques réalisations de style Art déco et moderniste dont :

1924 - Anvers, Institut d'hygiène et de médecine tropicale (collab)



1928 - Schaerbeek, av. du Suffrage Universel, 67 maison Rimbout



1938 - Rhode-St-Genèse, Villa Muller



Malgré les interventions des années '50 et '90, subtilement intégrées, les façades et les abords sont remarquablement conservés dans leurs rapports de proportions, de matières et de textures, et de nombreux détails soignés, démontrent la qualité du dessin de l'architecte, qui maîtrisait parfaitement lastylistique Art Déco.

Le reportage photo de l'intérieur de la maison (qu'il serait toutefois utile de visiter), témoigne également d'un très bel état de conservation de la maison, tant au niveau de son organisation que de ses volumes et dans ses éléments de second œuvre (murs, sols, escaliers, radiateurs, certains éléments mobiliers, ...).

Si l'Assemblée peut comprendre les motivations du demandeur d'agrandir son bien, elle affirme que la rehausse porterait atteinte à la conception de base de la maison et qu'elle dénaturerait l'harmonie de cette œuvre architecturale qui paraît totale et mériterait une protection au titre de monument.

Sans s'opposer à la régularisation de la véranda du rez-de-chaussée, qui s'intègre parfaitement et sans dénaturer la composition initiale, la Commission émet un avis fermement défavorable sur la surélévation projetée et demande de réorienter le projet vers un projet respectueux de l'œuvre de Spittaels, qui a vraisemblablement conservé beaucoup de ses éléments et dispositifs d'origine, tant en façade, qu'à l'intérieur et au niveau des abords.

En conclusion, la CRMS invite les propriétaires à revoir fondamentalement leur approche dans le sens d'une conservation / restauration d'une œuvre remarquable. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel;
- L'immeuble n°118 sur lequel porte la demande est un immeuble de 3 façades, pourvu d'une annexe qui est implantée jusqu'en fond de parcelle. Le jardin est uniquement situé en zone latérale, orientée à l'Ouest;
- La parcelle sur ce front est de faible profondeur, les jardins de l'avenue Brunard, mitoyens en fond de parcelle, sont très profonds;
- La maison de droite (n°136), 3 façades, bénéficie d'un plus grand jardin;
- La maison de gauche (n°116) bénéficie d'un petit jardin à l'ombre de l'annexe de deux niveaux;
- Le bâtiment est rattaché à un mur mitoyen le séparant du numéro 116. Il est composé de trois façades et de trois versants de toitures avec des lucarnes. L'isolation de la toiture est à refaire ainsi que la couverture des trois versants;

Considérant l'étude historique de la maison :

- La maison "De Decker" a été érigée en 1933 par Marcel Spittaël, architecte belge reconnu pour ses bâtiments modernistes et Art Déco dans les années 1920 et 1930;
- Cette demeure familiale, située sur l'avenue Montjoie à Bruxelles, a été habitée par plusieurs générations de la même famille, et qui habite toujours la maison;
- Depuis 1995, la Maison De Decker est inscrite sur la liste d'inventaire du patrimoine remarquable de la région de Bruxelles-Capitale pour son importance architecturale et culturelle;
- La Maison De Decker est un bel exemple du style Art Déco, caractérisé par l'utilisation de matériaux modernes tels que la brique, le béton et le verre, ainsi que des ferronneries, des corniches proéminentes et des formes géométriques épurées;
- Le couronnement de l'immeuble, en ce compris sa toiture et le mur d'héberge particulièrement soigné participent à la valeur patrimoniale du bien;
- A l'intérieur, on peut constater une valeur historique et architecturale importante tant dans la lecture du plan que dans les éléments de décors (l'escalier central, les moulurations, les boiseries, les châssis d'origine, cuisine et salle-de-bain d'origine, etc.);
- Les façades présentent des éléments en saillie et en retrait qui créent un effet de relief intéressant. Le bâtiment a subi plusieurs transformations depuis sa construction, principalement en partie arrière, avec trois interventions majeures notables dans l'historique des travaux;
- Historique des interventions :
 - 1933 : Permis de bâtir accordé pour la construction d'une maison unifamiliale;
 - 1952 : Permis accordé pour la rehausse de l'annexe arrière au niveau de la terrasse pour la création d'un espace atelier;
 - 1995 /1999 : Extension de la cuisine en Veranda au niveau de la petite terrasse au rez-de-chaussée;
- En conclusion, bien que la maison De Decker ait subi quelques transformations depuis sa construction en 1933, celles-ci ont été plutôt mineures et ont été réalisées avec le souci de préserver le caractère d'origine de la maison. Les ajouts qui ont été faits n'ont pas altéré l'authenticité de la maison et ont été réalisés en respectant les matériaux et le style architectural de l'Art Déco;

Considérant l'objet de la demande :

- La demande porte sur les points suivants :
 - Agrandissement du volume situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages et transformation de la toiture à versants en toits plats;
 - Aménagement des deux derniers niveaux en chambres, Salle-de-bain, cuisine. Nouvel escalier entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage qui permet de privatiser les espaces et isoler acoustiquement;
 - Extension de l'espace palier du 2^{ème} étage dans l'alignement de la façade;
 - Nouvel aménagement de la terrasse au 2^{ème} étage à l'arrière en conformité avec le Code civil;
 - Création d'une terrasse au 3^{ème} étage en conformité avec le Code civil;
 - Création de coursives périphériques avec garde-corps en verre transparent aux 2^{ème} et 3^{ème} étages;

Considérant la situation projetée :

- Le projet proposé vise à réaménager les niveaux R+2 et R+3 (grenier) en transformant la toiture existante;
- L'objectif est d'agrandir la surface habitable en créant de nouveaux espaces pour la famille composée de 2 adultes et 2 enfants. Toutefois, l'occupante actuelle, continuera d'habiter le rez-de-chaussée et le premier étage, créant ainsi un habitat intergénérationnel;
- Dans une deuxième phase, le rez-de-chaussée et le premier étage seront également réaménagés pour restaurer la maison à son état initial d'une maison unifamiliale, permettant aux occupants de l'immeuble d'utiliser l'intégralité de la propriété pour leur famille ;

Considérant le parti architectural :

- Le projet met en avant une volumétrie contemporaine. Les corniches débordantes renforcent l'horizontalité de la construction, tandis que les colonnes se prolongent jusqu'à la toiture, créant un effet d'amincissement élégant;
- Les matériaux choisis rappellent la légèreté, avec des parties pleines en bardage bois ajouré et des vides en vitrage soulignant la verticalité. Pour protéger de l'ensoleillement et créer des façades aux aspects variés, des claustras amovibles en bois ont été ajoutés;
- Finalement, le nouveau volume s'intègre harmonieusement en s'insérant entre les grandes cheminées et en se connectant au mur mitoyen dépourvu d'ouvertures;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison implantée sur un petit terrain, et en y intégrant un programme intergénérationnel réversible;
- Le projet profite des interventions à effectuer pour la rénovation de la toiture pour en revoir intégralement l'expression architecturale, la maison nécessitant de s'étendre en hauteur vu les particularités de la parcelle et le faible potentiel d'extension au sol;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose l'aménagement d'un habitat intergénérationnel sous forme de deux unités conjointes mais pouvant évoluer de manière autonome;
 - le statut de la maison demeure unifamilial et ces aménagements sont réversibles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose la création de deux étages couverts par des toitures plates, accolées à la mitoyenneté de gauche, dans un langage contemporain en rupture avec l'architecture Art Déco d'origine;
 - le projet vise également la mise en conformité d'une véranda construite récemment;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle est pratiquement entièrement bâtie et dispose d'un couvert végétal paysager faible, d'où l'option d'agrandir la maison au niveau des étages;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;

- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux:
 - le projet propose une nouvelle lecture de la forme de la toiture, en optant pour la création de 2 étages couverts par des toitures plates et des éléments débordants;
 - cette superposition sur 2 niveaux nuit au respect des registres inférieurs, ne créant pas de réel couronnement mais une extension répondant à un programme quelque peu inadapté aux potentialités de la parcelle et de la maison existante;
 - le projet tend à tirer parti de l'important mur pignon contre la maison voisine de gauche et occupé principalement par une cheminée structurant les perspectives visuelles, ce qui conduit à une perte de cohérence typologique et architecturale;
 - de la même manière, l'extension se prolonge de manière inappropriée en façade arrière pour les besoins de la couverture d'une terrasse aménagée sur toiture plate;
 - de plus, les matériaux envisagés (bois et verre) contribuent également à complexifier la lecture de l'ensemble;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation au PPAS n° 51 :
 - Article 3.3 (GABARITS - NOMBRE DE NIVEAUX) : le nombre de niveaux est limité à 4 (rez+3) et hauteur de corniche 12,50 mètres :
 - Cette dérogation est sollicitée pour les raisons suivantes :
 - La présence d'un mur mitoyen de grande taille ce qui justifie l'agrandissement des deux niveaux concernés R+3 et R+4 (grenier);
 - Un contexte urbain comprenant des bâtiments pour la plupart plus haut que la hauteur de la toiture plate du dernier niveau (situation projetée), notamment les numéros 108, 110 et 142;
 - Vu ce qui précède, et plus particulièrement en vue de respecter le caractère patrimonial de la maison et la hiérarchie des interventions (registres inférieurs), il s'indique de revoir le projet en rectifiant le programme;
 - Article 3.4 (ASPECT ET MATERIAUX) : les matériaux de parement sont prévus en bois et en verre :
 - Cette dérogation est sollicitée pour les raisons suivantes :
 - L'idée du projet est de marquer une différence entre l'existant et le nouveau. Le bois et le verre ont été choisis pour leur aspect de légèreté. Cela permet d'intégrer une volumétrie contemporaine tout en respect et en harmonie avec la construction existante;
 - Le matériau bois est également en harmonie avec le contexte environnant car on se situe dans une avenue bordée d'arbres et en face d'un parc;
 - Cet aspect, répété sur 2 niveaux, ne s'accorde pas avec le contexte et conduit à une volumétrie écrasante alors que l'effet recherché est la légèreté;
 - Article 3.5 (TOITURES – RACCORDS) : les toitures à versants sont préconisées :
 - Cette dérogation est sollicitée pour les raisons suivantes :
 - Afin de pouvoir exploiter les deux étages transformés, il a été choisi de créer uniquement des volumétries avec toits plats. On retrouve un débordement de toiture à chaque niveau pour rappeler la corniche existante;
 - Une coursive périphérique est créée pour permettre l'entretien et une terrasse à l'arrière, dans le respect du code civil, est aménagée pour profiter de l'orientation sud et de la vue sur la vallée;
 - L'expression de la toiture plate pourrait s'envisager car elle fait partie du vocabulaire architectural de l'époque de la construction de la maison, moyennant une meilleure étude volumétrique, un allègement de l'ensemble, une réduction de gabarit et une meilleure étude des éléments débordants et des colonnes;

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogations au titre I du RRU :
 - Titre 1 Article 4 alinéa 1. (PROFONDEUR)
 - Titre 1 Article 6 alinéa 1. (TOITURE)
 - Ces deux dérogations sont sollicitées pour les raisons suivantes :
 - Actuellement la construction existante dépasse déjà la limite des 3 m en profondeur et en hauteur par rapport au voisin de gauche. Le projet prévoit de rester dans ces mêmes limites en suivant le profil du mur mitoyen. Toutefois, une petite réhausse du mur mitoyen est prévue (à la pointe de la toiture, côté arrière) mais n'engendre pas d'impact pour le voisin;
 - Cette dérogation est également perceptible en façade arrière et n'est pas justifiée pour la création de la terrasse couverte, vu ce qui précède;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PPAS n° 51 - article 14 : immeuble remarquable :
 - 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 (*);
 - 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 architecturales, historiques et esthétiques;
 - 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;
 - A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder avec bonheur les toitures et les corniches;
 - La composition architecturale des bâtiments nouveaux, sera basés sur le souci de respecter le rythme parcellaire et de façade des zones concernées;
 - Vu ce qui précède, les objectifs de la prescription ne sont que très partiellement rencontrés;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet propose une transformation et une extension de la maison, en rupture avec le vocabulaire architectural de son époque de construction et par rapport à son contexte et présentant un impact volumétrique beaucoup trop important,

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 18/10/2023
objet n° 13

Dossier 16-47040-2023 - Enquête n° 134/23 - Article 177

Situation : Avenue de la Chênaie 133 (Kauwberg)

Objet : Réaliser des aménagements destinés à l'accueil du public dans le Kauwberg, au maintien de la biodiversité et à la mise en valeur du patrimoine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47040-2023 introduite en date du 22/02/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser des aménagements destinés à l'accueil du public dans le Kauwberg, au maintien de la biodiversité et à la mise en valeur du patrimoine sur le bien sis avenue de la Chênaie, 133 (Kauwberg);

Considérant que le périmètre du projet se trouve en zones vertes, en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et jouxtant des zones de parc, zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones de chemin de fer au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet se situe en site classé du Kauwberg par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/2004;

Considérant que le site se trouve sur le territoire de la Commune d'Uccle, entre l'avenue Dolez et l'avenue de la Chênaie (« Kauwberg I »), plus une zone située à l'est de l'avenue Dolez (« Kauwberg II »);

Considérant que, à la carte 3 du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) relative au « maillage vert et bleu», le périmètre projeté se situe :

- en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau;
- sites semi-naturels à protéger et revaloriser;

Considérant que le site du projet fait intégralement partie d'une zone Natura 2000 (ZSC II) et plus particulièrement de la station II.9 Kauwberg (46,90 hectares);

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au CoBAT :

- application des articles 175/15 et 175/20 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence au vu de l'Annexe B :
 - rubrique 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article 207 §3 du CoBAT : bien classé (article 235);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/08/2023 au 20/09/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Favorable aux mesures de gestion pour la biodiversité,*
- *Informe que les brebis ont même mangé les renouées du Japon,*

- Propose que BE fasse un appel d'offres, que l'appel aux citoyens a fait qu'ils se sont appropriés la démarche,
- Trouve que clôturer les zones est une bonne mesure,
- Fait remarquer que les mesures pour protéger les abeilles ne sont pas assez développées : hot spot pour les abeilles - enquête Kauw-bees - importance du site : 95 espèces sauvages - 62 espèces de syrphes,
- Remarque que l'activité liée aux ruches va cesser à cause des frelons,
- Pour les nouveaux espaces potagers car la grande prairie a été fort abimée par agriculture,
- Plan paysager ne laisse pas assez de place au côté sauvage du Kauwberg : 3 toitures pas en bois, matériaux peu naturels, espace sera moins libre et sauvage,
- Les autres potagers doivent être restructurés et rationalisés et une gestion écologique doit être appliquée,
- Approuve la démarche de restreindre les potagers empiétant sur N2000,
- Plan n'y va pas assez fort pour ces espèces. Carrière s'est effondrée et des plantations ont été faites, nécessaire pour stabiliser ça mais alors sablière ne joue plus son rôle de site de nidification - il faudrait dégager une partie pour y laisser la place pour les insectes,
- Approuve l'accès au site : côté de l'avenue Dolez,
- Une réflexion doit être menée sur la mobilité et la connexion entre Kauwberg 1 et 2 avec l'installation d'un passage piéton sécurisé et 2 places PMR aux entrées et suppression parking sauvage,
- Craint le vandalisme et vol propose que la borne historique soit cachée du public,
- Demande à ce que les chiens soient tenus en laisse et excréments ramassés,
- Approuve l'idée d'un grand espace de liberté en face de la Sauvagère,
- Demande à améliorer la communication avec les promeneurs de chiens afin d'assurer une protection des PMR et des enfants,
- Craint que les besoins éthologiques des chiens ne sont pas rencontrés : laisse 1,5m, petit parc,... que les besoins éthologiques confirment besoin d'explorer nouvel environnement,
- Souligne que la zone Natura 2000 n'impose pas de mettre chien en laisse et que l'Art 7 règlement parc n'impose pas de mettre chien en laisse,
- Propose de faire des horaires durant lesquels les chiens sont lâchés,
- Demande à ce que l'abattage d'arbre soit réduit au minimum, arbres sont meilleurs alliés et maintenir les futs morts sur pieds,
- Demande à ce que des panneaux informent de la localisation de WC public et des panneaux didactiques expliquant la gestion mise en place du site,
- S'étonne de l'aménagement au niveau de la zone polluée,
- Satisfait du plan d'aménagement,
- Satisfait des techniques éco-pâturage sans détruire petite faune,
- Question : est-il prévu de détruire les cabanons non autorisés et que va-t-il advenir des chats qui y vivent ?
- Trouve les abris au niveau des trop rectiligne,
- Se demande en quoi est-ce utile pour le Kauwberg de le fragmenter, est ce qu'on transforme un bois en un parc ? Quel est l'intérêt écologique ?
- Demande la position de l'administration communale par rapport au projet,
- Quelles sont les impositions pour habitants autour de la zone Natura 2000,
- S'inquiète sur les travaux déjà effectués par BE qui ont eu un impact sur la biodiversité,
- Fait remarquer que la population de chauve-souris a diminué,
- Fait remarquer qu'un aménagement paysager doit prendre les habitants en considération,
- Regrette que les promeneurs soient exclus de plusieurs de zones,
- Choqué que les chiens doivent promener sur zone polluée,
- Fait remarquer que la zone partagée n'est pas une bonne idée. Souligne qu'une prairie partagée va augmenter le conflit,
- Remarque que la zone de liberté pour chiens va être très bruyante et que les voisins vont être embêtés,
- Regrette que l'espace jeux pour les enfants soit réduit,
- Est partisan d'une réouverture des espaces du Kauwberg,
- Fait remarquer qu'à cause des arbres abattus les écureuil de Corée ont pris la place de l'écureuil roux;
- Projet oppose la biodiversité et l'humain - vision baudelairienne,
- Demande à aménager des accès PMR notamment au Kauwberg II,
- Effrayée par le projet, zone naturelle va être transformée en parc,
- Informe que les panneaux d'enquête publique n'étaient pas à toutes les entrées,
- S'inquiète que la présence de moutons risque d'attirer du monde,
- Se demande pourquoi les prairies sont clôturées alors que le pâturage est prévu que 3 semaines par an,
- Demande quelle est la surface réelle pour les chiens ?
- Choqué par la zone de jeux avec mats totems,
- Le prise de la gestion du site par BE a été ressenti de façon très violente et la séance d'information a créé encore plus de tension, les informations sont tardives,
- Regrette que les panneaux du site n'impliquent pas le public - qu'il n'y a pas d'infos,

- N'a pas trouvé d'articles scientifiques montrant que les chiens avaient un impact sur la faune du parc (sauf article sur Hampstead East à Londres),
- Trouve qu'il y a un manque de partage d'infos et manque de rigueur dans l'analyse scientifique,
- S'inquiète que le projet risque de changer la situation de façon négative,
- Trouve que le projet n'est pas réaliste par rapport aux personnes qui vivent le Kauwberg,
- Demande à ne pas détruire ce qui existe déjà,
- Fait remarquer que le Kauwberg est le jardin de ceux qui n'en ont pas, que la cohabitation est à ce jour harmonieuse;
- Demande une concertation avec les promeneurs de chiens pour choisir la zone de liberté ou dégager une solution comme pour le Parc Schaveys,

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

22/02/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

07/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/04/2023 : réception des compléments;

05/06/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/06/2023 : Notification au Collège des Bourgmestre et Echevins de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

22/08/2023 au 20/09/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

18/10/2023 : 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 24/07/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/07/2023 et émis le 20/09/2023;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/07/2023 et émis le 07/08/2023;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 05/06/2023 et émis le 21/06/2023 motivé comme suit :

La CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous conditions.

La CRMS approuve la délimitation et les interventions proposées pour les zones de pâturage et de refuge pour la nature. Le projet s'inscrit dans une démarche de préservation, de protection et de mise en valeur du patrimoine du Kauwberg classé pour son intérêt naturel et paysager. Il respecte en même temps les qualités biologiques du site désigné comme zone Natura 2000. Prévu en complément des mesures du Plan de gestion, le projet permettra ainsi à retrouver le caractère naturel du site : développement de lisières, ouvertures de milieux refermés, réapparition de fleurs sauvages...

En limitant l'accès du public à certaines zones, la future organisation du site présente un équilibre mesuré entre sa fonction sociale et la conservation de son identité de site semi-naturel : les activités à caractère ludique et social étant privilégiées en périphérie tandis que les zones refuge (fermées) ou plus apaisées (accessibles) domineront son centre.

Afin d'optimiser et de pérenniser cet équilibre de manière durable, la Commission demande de poursuivre et d'affiner le volet du projet lié aux zones publiques, en tenant compte des points suivants. Les documents modificatifs ainsi que les plans d'exécution devront au préalable être validés par la DPC, qui devra aussi assurer le suivi du chantier.

Les accès

Les options d'intervention pour les entrées sont cohérentes avec la mise en valeur du site et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial, hormis pour les entrées 1.4 et 1.1.

La Commission rend un avis défavorable sur le projet pour l'entrée 1.4, aujourd'hui liée à une zone de parking aménagée sans autorisation par l'Horeca situé en face. Le parking ne bénéficie pas au Kauwberg, ce qui est confirmé par l'absence d'un chemin reliant le point 1.4 à l'intérieur du site. S'agissant d'une privatisation irrégulière de l'espace public en zone classée et Natura 2000, la CRMS demande de mettre fin à cette occupation et de laisser le terrain à la recolonisation naturelle du site, qui a prévalu sur l'ensemble du Kauwberg. Tout au plus pourrait-on examiner la faisabilité de reconvertir une partie restreinte de cet espace en parking vélos.

Concernant l'accès 1.1, la Commission approuve sa relocalisation, mais elle demande de simplifier l'aménagement prévu autour du Cruys Pael qui, sous sa forme actuelle, apparaît inutilement complexe (fascines organisées en étoile). La Commission insiste également sur le maintien in situ de la borne, à son emplacement historique. Le dossier n'étant pas clair à ce sujet, ce point devra être confirmé.

Mesures anti-érosion

Le projet prévoit la pose de rondins en escalier pour faciliter la montée des talus et pour en limiter l'érosion, ainsi que la pose de lices et de garde-corps avec lignes de corde marine, ou encore la création d'un nouveau sentier forestier composé de rondins de bois pour canaliser le public (cf. plan PU07).

La CRMS rend un avis favorable sur ce principe d'intervention. Le dossier reste cependant trop vague sur la mise en œuvre des dispositifs ainsi que sur leur effet visuel, en particulier depuis le bas. Des plans de détail et des renseignements techniques complémentaires devront être fournis à ce sujet. Au besoin, on réalisera au préalable un tronçon d'essai sur place.

La Commission demande aussi de revoir le choix du matériau des lices et d'abandonner les cordes en polypropylène en faveur de matériaux naturels (« plastic » contraire aux objectifs de durabilité).

Speelbos

La CRMS approuve le choix de la parcelle retenue pour accueillir les activités ludiques. Cette zone ayant été recolonisée par un jeune peuplement spontané, il ne présente pas d'habitat majeur. Pour permettre le développement de ce peuplement, il sera toutefois important de distinguer plusieurs sous-espaces et d'en organiser la fréquentation selon un système de rotation, permettant des mises en repos et la récupération de la qualité des sols. Aucun aménagement ludique complémentaire ne devra être formalisé dans le sous-bois.

Zones de liberté pour chiens et potagers

Le projet prévoit de formaliser deux espaces de liberté pour chiens accessibles via les entrées 1.2 et 2.2. La Commission est favorable au principe de cadrer la promenade des chiens sur le site, en cohérence avec l'installation des clôtures et la défense des zones de refuge pour la nature. Pour fonctionner, cet aménagement nécessitera la présence régulière d'un personnel veillant au respect des usages. Des mesures de gestion devront être prises en ce sens.

Dans une même optique de bonne gestion, la Commission demande que les utilisateurs des trois zones de potagers, dont elle soutient l'implantation et les aménagements proposés, soient regroupés dans une structure associative, à qui soit confiée la gestion des lieux. Ainsi l'on disposera d'une interface unique pour dialoguer sur l'évolution et la gestion de ces zones à usage spécifique.

La régularisation d'abris existants

Enfin, la demande prévoit la régularisation de cinq abris, principalement pour chevaux, concentrés dans la partie est du Kauwberg. (voir les plans IMPLANTATION_PU09_A, B, C et DÉTAIL_PU09_A, B et C).

La CRMS ne s'oppose pas à la présence d'abris de ce type, aux endroits et selon l'emprise actuelle, puisqu'ils sont liés à la fonction des prairies pâturées. Elle estime cependant que sous leur forme actuelle ces constructions ne peuvent pas être régularisées en raison de leur apparence peu soignée, qui porte atteinte à l'intérêt paysager du Kauwberg. Un accord sur le maintien des dispositifs devra donc être conditionné par des travaux significatifs de remise en état. Les intentions du demandeur n'étant pas claires à ce sujet, le dossier devra être précisé sur ce point;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que le PRAS indique, pour les zones vertes (prescription 10) que : « Ces zones sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel. Elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique », que le projet est en adéquation avec ces objectifs;

Natura 2000

Considérant que le projet propose quelques mesures d'atténuation pour éviter des incidences négatives sur les habitats et espèces lors de la réalisation des aménagements ou des travaux de gestion, ce qui est en faveur du site Natura 2000;

Considérant que le projet a pour objectif d'orienter et centraliser le public; que le projet prévoit d'améliorer les habitats (potentiels) présents; que d'après l'évaluation appropriée des incidences les aménagements entraîneront une faible perte d'habitat de prairie à crételle (en conservant une superficie suffisante de cet habitat par rapport aux objectifs de conservation fixés), mais aussi une extension d'habitats d'intérêt communautaire (9160 et 6430) et une revalorisation d'autres prairies qui, suite à l'instauration d'une gestion de pâturage extensif, devraient développer elles aussi une végétation de prairie à crételle de qualité;

Considérant que la pose des clôtures nécessaires pourrait occasionner une fragmentation des habitats, mais la méthode choisie dans le projet devrait éviter toutes incidences significatives de ce type;

Considérant que dès que le Kauwberg est devenu propriété régionale en 2019 Bruxelles Environnement a dû prendre des mesures de gestion en urgence en raison de l'absence de gestion dû aux différents propriétaires privés pour limiter la dégradation du site Natura 2000; que la crise sanitaire a suivi ralentissant voir empêchant toute possibilité de communication, échanges, etc. avec les usagers du site;

Aménagements

Considérant que le PRDD indique, dans sa stratégie 5 intitulée « Renforcer le paysage naturel » que « *Par les atouts que confèrent les espaces verts au plan environnemental (régulation des cycles de l'eau, du carbone et de la température, amélioration de la qualité de l'air, protection des nappes phréatiques, protection des sols), social (récréation, lien social, santé,...) culturel, esthétique et économique, il y a lieu de considérer les espaces verts comme un équipement urbain à part entière* »;

Considérant que cette même stratégie indique que « *les sites semi-naturels sont d'une importance stratégique majeure et d'une grande valeur patrimoniale, sociale et écologique (...) il est essentiel d'assurer une gestion adéquate, respectueuse et suffisante de ces espaces de manière à préserver, voire améliorer leurs qualités intrinsèques tout en supportant la pression d'un public de plus en plus nombreux* »;

Considérant que de manière générale, le projet s'inscrit dans une volonté double : d'une part, restaurer et protéger les habitats Natura 2000 et d'autre part, maintenir la fonction sociale du lieu, ainsi, il n'est pas envisagé de fermer le Kauwberg au public mais pas non plus d'en faire un parc; qu'afin de veiller au bon équilibre des fonctions, le projet prévoit de privilégier les activités à caractère ludique et social en périphérie du site tandis que des zones refuge (fermées) ou plus apaisées (accessibles) seront aménagées en son centre;

Considérant que le projet est conforme au PRDD en ce qu'il permet une gestion respectueuse du site, préservant la biodiversité tout en y permettant une occupation humaine, cadrée par des chemins et des zones de séjour; qu'afin de mieux déterminer les interactions entre les différentes fonctions et d'éviter les conflits entre les usagers il y a lieu de fournir un plan général de l'ensemble des aménagements en indiquant les zones clôturés et celles qui ne le sont pas;

Considérant que le projet de réhabilitation du Kauwberg porte exclusivement sur les parcelles propriétés de la Région de Bruxelles-Capitale; qu'afin d'avoir une vue générale de l'intervention et des interactions avec le domaine public, il y a lieu de fournir une carte de localisation globale situant la totalité des plans de 1 à 8 et reprenant les abords immédiats du site;

Considérant que dans le même objectif il y a lieu de fournir des plans de détails au niveau des raccords avec la voirie pour les différents accès;

Cheminevements piétons

Considérant que les deux sites Kauwberg I et Kauwberg II sont traversés par l'avenue Dolez, que le projet ne prévoit pas de marquage spécifique pour traverser d'un site à l'autre; qu'il y a lieu de prévoir une traversée piétonne conforme au RRU et au cahier de l'accessibilité piétonne édité par Bruxelles Mobilité et équipée de dispositifs podotactiles;

Considérant que le projet ne propose pas un aménagement adapté aux personnes à mobilité réduite (PMR) comme stipulé par le Titre 7 du RRU Articles 3 et 4, notamment du côté du Kauwberg II; que dès lors, le projet doit s'y conformer afin de garantir le confort et la sécurité de tous les usagers;

Considérant que le revêtement projeté au niveau des chemins est un mélange de terre et de gravier de lave qui est plus durable, que ce revêtement sera recolonisé par la végétation spontanée et à terme, la délimitation du chemin sera floue et sa largeur évolutive en fonction du passage des promeneurs;

Considérant que les plans, la note explicative ainsi que la note d'intention indiquent que le chemin vicinal n° 33 Cauwenberg Veldweg, s'arrête à la limite du jardin de la maison sise au 50 pour ensuite rejoindre, via la lisière de la prairie, le sentier reconnu par le Juge de Paix le 28 juillet 2005;

Considérant que le programme prévoit plutôt de pérenniser la déviation apparue spontanément;

Considérant que l'Atlas des Communications Vicinales renseigne un tracé différent à partir du jardin du n° 50 de l'avenue de la Chênaie, sous forme d'une servitude traversant en oblique la pâture qui sépare les propriétés sises aux numéros 50 et 56 et le jardin de cette dernière jusqu'à aboutir au carrefour Chênaie-Verrewinkel; qu'il y a lieu de reporter ce chemin sur les plans;

Considérant que d'autre part, cette déviation du chemin vicinal n° 33 Cauwenberg Veldweg doit être actée officiellement; que dès lors il y a lieu de fournir un Plan Général d'Alignement à soumettre à l'approbation du Conseil Communal et du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Les accès

Considérant que la note explicative indique que certains accès au site seront équipés de "demi-barrières coulissantes disposées en chicane pour limiter le passage des cyclistes" et d'arceaux à vélos; que le projet ne précise pas s'il s'agit d'interdire le passage des vélos ou de simplement les ralentir; que l'accès aux zones naturelles est interdit aux cyclistes à vélos;

Considérant qu'aucun détail technique ne précise comment seront disposées ces barrières; que dès lors il y a lieu de préciser en plan l'aménagement des accès au site en fournissant un plan de détail qui montre la disposition des demi-barrières coulissantes;

Considérant que le projet propose de maintenir l'accès 1.3 existant mais qu'aucune information ne précise que cet accès fera l'objet d'un réaménagement; qu'il y a donc lieu de préciser si une intervention est prévue;

Considérant que l'accotement Ouest de l'avenue Dolez est actuellement constitué d'une piste cyclo-piétonne D10 d'une largeur inférieure au minimum de 2 m et aux 2,50 m recommandés par le Vademecum vélo de Bruxelles Mobilité; qu'il y a lieu de mettre en place des dispositifs afin d'éviter les risques de conflit entre piétons et cyclistes aux abords des accès 1.5, 1.6 et 1.9;

Patrimoine

Considérant que les options d'intervention pour les entrées sont cohérentes avec la mise en valeur du site sur le point patrimonial, hormis pour les entrées 1.4 et 1.1;

Considérant que le parking situé au niveau de l'entrée 1.4 ne bénéficie pas au Kawwberg, qu'aucun chemin reliant le point 1.4 à l'intérieur du site n'est représenté; que dès lors il s'agit d'une privatisation irrégulière de l'espace public en zone classée et Natura 2000, qu'il y a lieu de mettre fin à cette occupation et de laisser le terrain à la recolonisation naturelle du site, qui a prévalu sur l'ensemble du Kawwberg;

Considérant que toutefois il y a lieu de reconvertir une partie restreinte de cet espace en parking vélos;

Considérant que le projet propose de relocaliser l'accès 1.1; qu'initialement cette entrée est une entrée d'usage créée dans le talus par le passage des promeneurs; que cela engendre une dégradation du talus et débouche dans une prairie qui sera désormais clôturée à des fins de pâturage;

Considérant qu'afin de limiter l'impact des aménagements sur le talus, cette relocalisation permet de :

- maintenir un accès proche du pont avec une dénivellation moins forte;
- une proximité plus importante avec la borne Cruys Pael;
- d'intégrer les anciennes terrasses de séchage à briques en vue de leur protection dans une prairie qui sera clôturée pour le pâturage et accueillera des plantations dédiées à la biodiversité;
- restaurer la partie dégradée par le passage des promeneurs au moyen de fascines et de plantations;

Considérant que ce nouvel emplacement est donc approprié;

Considérant que le projet prévoit la pose de rondins en escalier pour faciliter la montée des talus et pour en limiter l'érosion, ainsi que la pose de lices et de garde-corps avec lignes de corde marine, ou encore la création d'un nouveau sentier forestier composé de rondins de bois pour canaliser le public;

Considérant que le dossier reste cependant vague sur la mise en œuvre des dispositifs ainsi que sur leur effet visuel, en particulier depuis le bas; qu'il y a lieu de fournir des plans de détails et des renseignements techniques complémentaires à ce sujet; qu'au besoin, un essai sur place pourra être réalisé au préalable;

Considérant que le projet propose des fascines organisées en étoile autour du *Cruys Pael*; que cet forme apparaît inutilement complexe; qu'il y a lieu de simplifier l'aménagement prévu et de maintenir in situ la borne, à son emplacement historique;

Considérant qu'il y a lieu de revoir le choix du matériau des lices et d'abandonner les cordes en polypropylène en faveur de matériaux naturels (« plastique » contraire aux objectifs de durabilité);

Speelbos

Considérant que le choix de la parcelle retenue pour accueillir les activités ludiques est judicieux; que cette zone ayant été recolonisée par un jeune peuplement spontané, il ne présente pas d'habitat majeur; qu'afin de permettre le développement de ce peuplement, il est toutefois important de distinguer plusieurs sous-espaces et d'en organiser la fréquentation selon un système de rotation, permettant des mises en repos et la récupération de la qualité des sols;

Considérant que cependant aucun aménagement ludique complémentaire ne devra être formalisé dans le sous-bois;

Zone de liberté pour chiens

Considérant que sur les prairies non pâturée, l'affluence croissante de promeneurs, de mouvements de jeunesse et de chiens constitue une condition défavorable au développement d'une flore diversifiée, que ce soit pour cause de piétinement ou d'enrichissement du milieu par les déjections canines;

Considérant que le projet prévoit de formaliser deux espaces de liberté pour chiens accessibles via les entrées 1.2 et 2.2. que ce principe permet d'orienter la promenade des chiens sur le site, en cohérence avec l'installation des clôtures et la défense des zones de refuge pour la nature;

Considérant que la liberté des chiens sera diminuée; que le projet impose le port de la laisse dans le Kawwberg à l'exception de deux zones de liberté pour chiens conformément au plan de gestion Natura 2000 et au règlement des parcs en vigueur;

Considérant que le projet offre un lieu où les propriétaires de chiens peuvent sociabiliser tout en offrant à leurs animaux un moment de liberté bénéfique à leur santé;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (12/07/2018) indique en son Axe II que les espaces publics et les espaces verts sont des supports à la qualité du cadre de vie; qu'offrir un espace contribuant au bien-être animal et humain rencontre l'objectif du PRDD;

Considérant qu'une aire de liberté vaste, permet aux chiens de s'épanouir, trouvant espaces ou cachettes afin de fuir les éventuels conflits entre congénères;

Considérant qu'afin de protéger le reste du parc, il est intéressant d'offrir une zone de liberté répondant aux besoins fondamentaux des chiens : que ces derniers ont besoin d'exercice physique et mental, ce que permettraient plus facilement la fusion et l'agrandissement des deux zones; qu'il y a lieu d'étudier cette possibilité;

Considérant que deux études de sol ont été menées dans le site du Kawwberg compte tenu de leur historique connu en matière de pollution; qu'il en ressort que les pollutions présentes ont des risques jugés tolérables pour la situation actuelle et projetée du site; que les risques d'atteinte aux écosystèmes est jugée tolérable également; qu'aucun stress biologique significatif n'est identifié en lien avec la pollution du sol;

Considérant que toutefois il y a lieu de motiver le choix d'implantation de la zone de liberté pour chiens sans laisse au regard de la zone polluée du Kawwberg II;

Considérant que d'autre part et afin de bien fonctionner, cet aménagement nécessitera la présence régulière d'un personnel veillant au respect des usages; que des mesures de gestion devront être prises en ce sens;

Les potagers

Considérant qu'un potager est un espace qui favorise les liens sociaux (rencontres, partages) et permettent de sensibiliser le public à la protection de l'environnement; que ces espaces sont vitaux, tout particulièrement en temps de crise sociale et environnementale;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD - approuvé le 12/07/2018) précise, dans sa stratégie 2 intitulée « Les espaces publics et les espaces verts comme supports de la qualité du cadre de vie » que « *des potagers seront développés et intégrés dans les espaces verts publics là où cela s'avère possible (...) Cette volonté s'intègre pleinement dans la Stratégie Good Food qui vise à placer l'alimentation au cœur des dynamiques urbaines* »;

Considérant que les potagers sont présents dans le site depuis de nombreuses années; que les plus anciens existent depuis 1944;

Considérant que la demande améliore l'utilisation de l'espace potager; que la construction d'abris participe au rôle social et récréatif du lieu;

Considérant que les sites des potagers ont un rôle nourricier (manger ce que l'on cultive), sanitaire (augmenter l'accessibilité à une alimentation saine), un rôle sociologique, écologique et pédagogique;

Considérant que ces potagers familiaux remplissent également un rôle écologique et complémentaires à l'espace semi-naturel puisque certains sont guidés par une démarche de permaculture qui peut être intéressante pour le renforcement de la biodiversité (oiseaux nicheurs au sol, abeilles sauvages) si elle est adaptée; qu'il convient donc d'encourager cette pratique;

Considérant que les cheminements projetés visent un parcours logique pour la desserte des parcelles et d'une distance de déplacement égalitaire par rapport aux parcelles les plus éloignées;

Considérant que dans l'optique de bonne gestion, il serait judicieux que les utilisateurs des trois zones de potagers, soient regroupés dans une structure associative, à qui soit confiée la gestion des lieux, ainsi l'on disposera d'une interface unique pour dialoguer sur l'évolution et la gestion de ces zones à usage spécifique;

Considérant que les interventions projetées améliorent les qualités paysagères des lieux;

Eco-pâturage

Considérant que le projet d'éco-pâturage, contribue à l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'inscrit l'ambition régionale de faire évoluer les pratiques de gestion des espaces végétaux dans une perspective durable et novatrice qui intègrent les dimensions suivantes :

- Lien social;
- Biodiversité et de gestion différenciée;
- Agriculture urbaine intégrée;
- Animation de l'espace public;

Considérant que le projet prévoit la gestion en éco-pâturage s'effectuera par la présence temporaire et en rotation des animaux au sein du site sur l'année; que les modalités de cette éco-gestion dépasse le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme;

La régularisation d'abris existants

Considérant que la demande prévoit la régularisation de cinq abris, principalement pour chevaux, concentrés dans la partie est du Kauwberg; que la présence d'animaux adaptés au pâturage dans le parc renforce la biodiversité et la fonction socio-pédagogique du lieu;

Considérant que sous leur forme actuelle ces constructions ne peuvent pas être régularisées en raison de leur apparence délabrée, qui porte atteinte à l'intérêt paysager du Kauwberg; que l'accord sur le maintien des dispositifs est donc conditionné par des travaux significatifs de remise en état; que dès lors il y a lieu de préciser sur ce point et prévoir des travaux de remise en état des abris existants voir de reconstruction;

Conclusion

Considérant que le projet de restauration du Kauwberg est avant tout un projet d'aménagement général et d'entretien qui n'aura pas pour effet de perturber significativement le fonctionnement actuel du site;

Considérant que les aménagements proposés ambitionnent des améliorations tant pour le fonctionnement humain, que pour la gestion du biotope, le site potager, etc.;

Considérant que le projet s'inscrit dans son environnement et contribue au bien-être animal en région bruxelloise;

Considérant que compte tenu des mesures d'atténuation prévues, la réalisation du projet ne devrait pas avoir d'incidences négatives significatives sur l'état de conservation de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC);

Considérant que le projet, renforce le maillage bleu et vert et offre des éléments didactiques sur le biotope, participe à la conservation et à la régénération du milieu naturel tout en remplissant son rôle social et pédagogique; conformément au PRAS;

Considérant que la demande rencontre les objectifs du plan régional de développement durable, tant en matière de protection de la nature , de cohabitation sociale et de préservation du patrimoine;

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

Aménagements

- Fournir une carte de localisation globale situant la totalité des plans de 1 à 8 en reprenant les abords immédiats du site;
- Préciser les dispositifs de raccord entre le site et le domaine public, notamment au niveau des différents accès;
- Fournir un plan général de l'ensemble des aménagements en indiquant les zones clôturées et celles qui ne le sont pas afin de déterminer les interactions entre les différentes fonctions;

Cheminements piétons

- Sécuriser la traversée piétonne entre les deux sites Kauwberg I et Kauwberg II;
- Fournir un plan général d'alignement afin d'acter la déviation du Chemin vicinal n° 33 Cauwenberg Veldweg;
- Améliorer les accès piétons au site;
- Améliorer les accès PMR, notamment du côté du Kauwberg II;

Les accès

- Mettre fin à l'occupation du parking situé à l'angle de l'avenue Dolez et de l'avenue de la Chênaie au niveau de l'entrée 1.4 et de laisser le terrain à la recolonisation naturelle du site;
- Reconvertir une partie restreinte de cet espace en parking vélos;
- Préciser en plan l'aménagement des accès au site pour les cyclistes, et fournir un plan de détail qui montre la disposition des demi-barrières coulissantes,
- Préciser si l'accès 1.3 sera réaménagé;

- Mettre en place des dispositifs afin d'éviter les risque de conflit entre piétons et cyclistes aux abords des accès 1.5, 1.6 et 1.9, le long de la piste cyclable D10 (au niveau des accotements ouest de l'avenue Dolez);

Patrimoine

- Simplifier l'aménagement prévu autour du *Cruys Pael* et confirmer le maintien *in situ* de la borne, à son emplacement historique;
- Fournir des plans de détail et des renseignements techniques complémentaires au sujet de la pose des rondins en escalier. Au besoin, on réalisera au préalable un tronçon d'essai sur place;
- Revoir le choix du matériau des lices et abandonner les cordes en polypropylène en faveur de matériaux naturels;

Speelbos

- Distinguer les différents sous-espaces et organiser la fréquentation selon un système de rotation, permettant des mises en repos et la récupération de la qualité des sols;
- Garantir qu'aucun aménagement ludique complémentaire ne sera formalisé dans le sous-bois;

Zone de liberté pour chiens

- Regrouper les zones de liberté pour chiens et en augmenter la surface de sorte à ce que la zone soit d'un seul tenant;
- Motiver le choix d'implantation de la zone de liberté pour chien sans laisse au regard de la zone polluée du Kauwberg II;

La régularisation d'abris existants

- Prévoir des travaux de remise en état des abris pour chevaux existants,

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

Bruxelles Environnement s'abstient.