

Séance du 22 novembre 2023 / Zitting van 22 november 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Avis reporté de la CC du 08/11/2023 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

1) 169/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.535-2019 (art.126/1)

Situation : Rue Edith Cavell 105-107

Demandeur : Monsieur Jean-Baptiste van Ex et Madame Hortense de la Croix

(Démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements (retrait du permis suite RECOURS) - projet modificatif en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir deux bâtiments enserrant un commerce existant conservé au n° 107; construire une habitation unifamiliale mitoyenne au n°107, et un immeuble de 6 appartements 3 façades au n° 105 (immeuble comprenant un niveau de sous-sol abritant des parkings); transformer le commerce existant au n°107 et conservé entre les deux constructions démolies; abattre 6 arbres et procéder au réaménagement paysager de la parcelle)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 22/11/2023

objet n° 01

Dossier 16-44535-2019 - Enquête n° 169/2023

Situation : rue Edith Cavell 105-107

Objet : démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements (retrait du permis suite RECOURS) - projet modificatif en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir deux bâtiments enserrant une remise existante conservée au n° 107; construire une habitation unifamiliale mitoyenne au n°107, et un immeuble de 6 appartements 3 façades au n° 105 (immeuble comprenant un niveau de sous-sol abritant des parkings); transformer la remise existant au n° 107 et conservé entre les deux constructions démolies en commerce; abattre 6 arbres et procéder au réaménagement paysager de la parcelle

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44535-2019 introduite le 26/02/2019, et modifiée en application de l'article 126/1 al.4 du CoBAT, le 16/05/2023(plans datés du 05/05/2023), et visant à démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements (retrait du permis suite RECOURS) - projet modificatif en application de l'article 126/1 du CoBAT : démolir deux bâtiments enserrant une remise existante conservée au n° 107; construire une habitation unifamiliale mitoyenne au n°107, et un immeuble de 6 appartements 3 façades au n° 105 (immeuble comprenant un niveau de sous-sol abritant des parkings); transformer la remise existant au n° 107 et conservé entre les deux constructions démolies en commerce; abattre 6 arbres et procéder au réaménagement paysager de la parcelle sur le bien sis Rue Edith Cavell 105 - 107;

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) 15bis & 15bis, ILOT MONTJOIE-CAVELL-JONES - approuvé par arrêté royal le 13/08/1957 et y déroge;

Considérant que les mesures particulières de publicité relatifs à la demande modifiée sont requises pour les motifs suivants :

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/11 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°15 et 15 bis approuvé avant le 01/01/2001 :
 - motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots);
 - 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);
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

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 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article I - gabarit et esthétique;
 - article III - gabarit;
 - article V - zone de recul;
 - article VI - zone de cours et jardins;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- 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 09/10/2023 au 23/10/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les dérogations trop importantes qui vont à l'encontre de la loi ;*
- *la démolition de la maison existante va à l'encontre des objectifs de préservation du Patrimoine + pollution énergie grise ;*
- *le parking engendrera des nuisances sonores et de la pollution ;*
- *perte d'intimité pour le voisinage du fait des gabarits proposés ;*
- *le nouveau projet est plus dense que le précédent car le volume de l'immeuble de gauche passe de 3 à 4 niveaux ;*
- *bilan carbone de la démolition-reconstruction >> rénovation ;*
- *la démolition doit se justifier selon une analyse multicritères - TOTEM ;*
- *l'avis de la CRMS doit être sollicité ;*
- *veiller à l'aménagement paysager de la parcelle ;*
- *le maintien de commerce en zone de jardin contrevient aux données essentielles du PPAS ;*
- *le cumul des dérogations aboutit à un projet excédant globalement les normes urbanistiques en vigueur ;*
- *la villa existante doit être maintenue quitte à être divisée en plusieurs logements. La révision du PPAS n° 15 semble plaider pour l'inscription à l'inventaire de la villa ;*
- *la maison existante n° 105 construite en 1928 s'inscrit dans les perspectives de la rue et présente des matériaux de qualité ;*
- *vu l'historique des recours au Conseil d'Etat, il y a lieu de faire preuve de grande vigilance quant à la demande modifiée ;*
- *la note patrimoniale jointe à la demande n'est pas crédible et ne fait preuve d'aucune nuance ;*
- *le commerce maintenu sera le pendant du logement de gauche (zone de recul, terrasse, jardin, accès, ...) ce qui est contraire au prescrit du PPAS ;*
- *la villa saine est démolie et la construction « commerce » sans valeur est maintenue, ce qui est contradictoire ;*
- *le commerce ne permettra pas de garantir la transparence entre la rue et le jardin ;*

Considérant que ce projet est marqué par un historique procédural long et complexe. En effet, la demande de permis d'urbanisme a été introduite par les demandeurs le 26/02/2019;

Le Collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Uccle a, le 05/05/2020, délivré un premier permis d'urbanisme aux demandeurs, lequel a été retiré le 14/07/2020 par la commune, en raison d'irrégularités soulevées;

Le Collège a ensuite délivré un deuxième permis qui a fait l'objet d'un premier recours en suspension et annulation introduit le 11/08/2020 par un ensemble de riverains. Par un arrêt n°249.509 du 18/01/2021, le Conseil d'Etat a suspendu l'exécution dudit permis au motif, d'une part, que la motivation de ce permis était illégale en ce qui concerne la démolition de la villa sise au n°105 et, d'autre part, que de nombreuses dérogations au PPAS avaient été octroyées irrégulièrement;

Par une décision du 15/06/2021, le Collège a retiré ce permis du 14/04/2020;

Le 21/09/2021, un troisième permis d'urbanisme a été délivré aux demandeurs, lequel a donné lieu à un second recours en suspension et annulation introduit le 28/01/2022 notamment par la soussignée, devant le Conseil d'Etat;

Considérant que la demande initiale a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré en date du 21/09/2021, et motivé comme suit :

« LE COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS,

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame Jean-Baptiste van Ex et Hortense de la Croix, relative à un bien sis Rue Edith Cavell 105 - 107 et tendant à démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements ;

Attendu que l'accusé de réception de cette demande porte la date du 07/05/2019 ;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

TRANSMISSION DES DOCUMENTS

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement (en ce qui concerne la demande modifiée) ;

COMMISSION DE CONCERTATION

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du 25 avril 2019 ; en ce qui concerne la demande modifiée

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) 15 & 15bis- Ilot Errera/Montjoie/Cavell/Roberts-Jones - AR du 13/08/1957 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien, de permis de lotir non périmé ;

Attendu que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2019 au 02/12/2019 et que 6 réclamations ont été introduites ; que le collège en a délibéré ;

Vu l'avis non unanime et de la Commission de concertation émis en séance du 18/12/2019 en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

Vu les règlements communaux d'urbanisme, dont :

- le règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, adopté par le Conseil Communal le 26 mai 2011 ;
- le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux, adopté par le Conseil Communal le 25 février 2016 ;
- le règlement communal d'urbanisme sur les ouvertures et extension de certaines activités commerciales, adopté par le Conseil Communal le 24 juin 1993 ;

Vu l'avis conforme du fonctionnaire délégué du 10/03/2020 ;

Vu le nouvel avis conforme du fonctionnaire délégué du 15/06/2020 qui annule et remplace l'avis émis le 10/03/2020 ;

Vu la décision du 14 juillet 2020 de retirer le permis d'urbanisme délivré le 5 mai 2020 ;

Vu la décision du 14 juillet 2020 de délivrer le permis d'urbanisme précité ;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 249.509 du 18 janvier 2021, par lequel il ordonne la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme n° 16-44535-2019 délivré le 14 juillet 2020 à Monsieur et Madame Jean-Baptiste van Ex et Hortense de la Croix en vue de démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements sur le bien sis rue Edith Cavell 105-107 ;

Vu la décision de retirer le permis d'urbanisme en date du 15 juin 2021 et de reprendre la procédure au stade de la sollicitation de l'avis du Fonctionnaire délégué ;

Vu l'avis conforme du Fonctionnaire délégué du 24 juin 2021 ;

En vertu de l'article 325 du CoBAT, le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

« Vu l'arrêt n° 249.509 du 18 janvier 2021 par lequel le Conseil d'État a ordonné la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme n° 16-44535-2019 délivré le 14 juillet 2020 à Monsieur et Madame Jean-Baptiste van Ex et Hortense de la Croix en vue de démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements sur le bien sis rue Edith Cavell 105-107 ;

Considérant que dans cet arrêt, le Conseil d'État retient le caractère sérieux de plusieurs moyens invoqués à l'appui de la requête en annulation introduite par voie électronique le 11 août 2020, dont le défaut de motivation de dérogations voire l'absence d'octroi de dérogations ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestres et Echevins du 15/06/2021 par laquelle le Collège a retiré le permis d'urbanisme précité suite à l'arrêt du Conseil d'État n° 249.509 susvisé ;

Considérant qu'en conséquence, la procédure d'instruction du permis d'urbanisme sollicité est recommencée à l'étape qui s'impose compte tenu des manquements soulevés par le Conseil d'État au contentieux de la suspension, ce qui implique que toutes les formalités prescrites à partir du stade où la procédure est renouvelée devront obligatoirement être réitérées ; que puisque parmi les manquements retenus, *prima facie*, pour sérieux par le Conseil d'État il en est qui concernent l'octroi et la motivation de dérogations, le Fonctionnaire délégué, saisi par le Collège des Bourgmestres et Echevins, doit redélivrer sa décision sur les dérogations ainsi que son avis en les remotivant ;

Vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle auquel le Fonctionnaire délégué se rallie ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et également dans les limites du plan particulier d'affectation du sol n° 15 et 15bis intitulé « Ilot Errera/Montjoie/Cavell/Roberts-Jones » ;

Considérant que la demande vise à démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (le bâtiment existant date de 1928) ;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) ;
 - application de la prescription particulière n° 2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement) 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 155, § 2, du CoBAT : demande des dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article I, Zone de construction, A., destination, qui prescrit « Maisons isolées, jumelées ou groupées. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements ;
 - non-respect de l'article I, point B, gabarit et esthétique qui prescrit « Maisons d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural (...) les bâtisses extrêmes des groupes seront à trois façades, (...) HAUTEUR DES CORNICHES PAR RAPPORT AU NIVEAU DU TROTTOIR : Maximum : 9m70 – minimum 7m70, (...), TOITURES : à versant (...) », en ce que :
 - le projet ne constitue pas une maison d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural ;
 - le bâtiment projeté n'est pas une maison à trois façades ;
 - il est muni d'une toiture plate ;
 - le bâtiment présente un gabarit R+2 avec toiture plate du côté de la maison mitoyenne ;
 - non-respect de l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B., Gabarit et esthétique qui prescrit que « (...) Hauteur des corniches par rapport au niveau du trottoir : imposé. (...) Pour 3 étages : 12m50, (...) TOITURES : Toiture-Terrasse obligatoire », en ce que :
 - le projet prévoit une hauteur sous corniche de 13,30m – gabarit de l'immeuble à partir du pied (projet initial : 16,50 m quatre étages) ;
 - en ce que le plan de la situation projetée de la toiture mentionne pour le bâtiment de liaison une « toiture+1 verte intensive non-accessible » qui s'implante partiellement dans la zone de teinte vermillon foncé ;
 - non-respect de l'article VI, cours et jardin (teinte verte jaune), qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses », en ce que :
 - il est prévu de bâtir l'espace entre les zones de construction des bâtiments A et B, cet espace étant repris en zone de cours et jardin ;
 - le bâtiment B débord de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse d'approximativement 1,20m de construction du côté du bâtiment A ;
 - application de l'article 155, § 2, du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS ;
 - non-respect de l'article 8, § 3, du Titre I du RRU qui prescrit que : « (...) La hauteur des constructions visée au § 1^{er} comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture (...) », en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse de 90cm la hauteur du mur d'acrotère ;
 - non-respect de l'article 13 du Titre I du RRU qui dispose que : « (...) Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m doivent être aménagées en toitures verdurisées » ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le projet déroge au PPAS qui prévoit à cet endroit une habitation unifamiliale et un immeuble rez + 3 ;
- les gabarits proposés sont trop imposants et privent de vue et de lumière le voisinage immédiat ;
- le programme de 10 logements induit une densification excessive du quartier ;
- la maison existante présente des qualités d'habitabilité et patrimoniales qui justifient son maintien ;
- le projet n'a pas été soumis à une évaluation préalable des incidences tel que prévu par l'article 127, § 1^{er}, du CoBAT ;

Vu l'avis favorable non unanime émis par la Commission de concertation en séance du 26/06/2019 ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/10/2019 et joint à la demande ;

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

- l'environnement général dans lequel s'inscrit la demande est fait d'ilots de tailles variables, semi-ouverts, largement arborés ;
- le bâti est hétérogène, tantôt en mitoyenneté, tantôt isolé ou implanté en intérieur d'ilot ;
- il n'y a pas de style architectural dominant dans les faits, le bâti est globalement qualitatif et principalement orienté vers le logement ;

- la demande porte sur deux parcelles voisines, bâtie à gauche par un immeuble mixte de logement et commerce et à droite par une villa quatre façades isolée ;
- la parcelle voisine de gauche (n° 109) comporte un immeuble de gabarit rez-de-chaussée +1 avec toiture à versant dont le pignon présente la particularité d'être en recul de la mitoyenneté, le raccord avec l'immeuble n° 107 s'effectue par un petit volume à toiture plate ;
- la parcelle voisine de droite (n° 103) est occupée par un immeuble à appartements 3 façades et toiture à 3 versants de rez-de-chaussée semi-enterré + 5 étages, il existe également deux immeubles d'habitation 103a et 103b en recul de la voirie de plus de 50m, accessibles par un passage carrossable entre le bâtiment du n° 103 et la parcelle faisant l'objet de la demande ;
- les immeubles 95 et 93 sont mitoyens au n° 103, ce sont des immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée semi-enterré et cinq étages plus un étage en retrait ;
- l'intérieur d'îlot est en partie occupé par un complexe commercial au n° 91 (club de tennis), fait de grands hangars munis de toitures à versant et toitures plates), la parcelle comporte également des boxes de parking, le tout accessible via la rue Edith Cavell à droite des n° 95 et 93 ;

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

- démolir les immeubles existants et reconstruire un ensemble architectural fait de deux immeubles mitoyens, n° 105 et 107, comportant 10 logements répartis comme suit :
 - bâtiment A, 4 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée, 1 de 2 chambres et 1 de 1 chambre au premier étage, 1 de 1 chambre au deuxième étage ;
 - bâtiment B, 6 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée, 4 de 2 chambres aux étages 1 et 2 et un penthouse de 3 chambres au troisième étage ;
- le bâtiment A est mitoyen à l'immeuble du n° 109, en partie à l'alignement de la voirie et en partie en retrait, il présente un gabarit rez+2 toiture plate contre le voisin de gauche et rez+1 toiture plate terrasse contre le bâtiment B qui lui est accolé ;
- le bâtiment B est implanté en retrait de la voirie, il comporte un rez-de-chaussée plus trois étages dont le dernier est en partie en retrait en façade arrière, des terrasses sont incluses au volume général côté jardin, une terrasse en toiture est aménagée à l'endroit du retrait du troisième étage ;
- les zones de recul sont bordées d'un muret surmonté d'une grille à l'alignement, plantées et aménagées en jardins paysagers ;
- le sous-sol comporte un parking de 11 places avec locaux de rangement accessoires aux logements en partie construit sous le jardin, il est accessible via une rampe de parking placée au droit du bâtiment B ;
- le logement du rez-de-chaussée bâtiment A s'étend au sous-sol, il est prévu une cour anglaise munies d'un escalier d'accès au jardin ;
- la demande comporte également l'abattage de 5 arbres à haute tige à l'endroit des bâtiments projetés ;

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

- en matière de programme :
 - la construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier, il s'agit de 10 appartements, regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent ;
 - l'ampleur relative du projet ne nécessite pas d'étude d'incidences préalable, car les conditions émises par les annexes A et B du CoBAT ne sont pas rencontrées ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet ne respecte pas les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit et d'implantation, les considérations relatives à ces dérogations font l'objet d'un développement détaillé, voir infra ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle se caractérise par sa plantation généreuse en intérieur d'îlot, le jardin est préservé et contribue au caractère vert et aéré du quartier ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet se situe dans un quartier densément habité, les prescriptions légales en matière de parking sont respectées, il est prévu au moins un emplacement de parking par logement. Le charroi généré par le projet ne semble pas disproportionné en regard des caractéristiques du quartier étant donné qu'il subsiste du parking en voirie et que le parking est entièrement situé sur la parcelle ;

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

- selon la Commission de concertation, « les qualités historiques et patrimoniales de cette maison unifamiliale, bien que cohérentes et suffisamment bien conservées, ne justifient pas de s'opposer à la construction d'un ensemble neuf, cette disposition étant par ailleurs reprise au plan particulier d'affectation du sol » ;
- le projet devra néanmoins prendre en compte les remarques émises en regard des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et présenter un degré de finition et de qualité architecturale qualitatifs ;

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

IMMEUBLE A :

- le gabarit en hauteur du bâtiment a été revu de telle façon qu'il respecte les prescriptions du PPAS et qu'il permette un raccord avec l'immeuble voisin, lequel présente la particularité d'un pignon en retrait de la mitoyenneté ;
- les profondeurs projetées en façade arrière au rez-de-jardin et aux étages ont été revues de telle façon qu'elles respectent les prescriptions du PPAS et ne nuisent pas aux qualités d'habitabilité du voisinage ;
- l'aménagement du jardin en surface est qualitatif et respecte les prescriptions du RRU en matière d'imperméabilisation des zones de cour et jardin ;

- les qualités d'habitabilité des logements proposés sont suffisants, l'expression architecturale du projet est adaptée à l'environnement direct ;

IMMEUBLE B :

- la suppression d'un étage diminue singulièrement l'impact visuel du projet vers l'intérieur d'îlot et le voisinage, les terrasses améliorent les qualités d'habitabilité des logements projetés, les joues maçonnées orientent les vues vers le jardin privatif au bénéfice de la quiétude du voisinage ;
- l'ensemble des logements présente des qualités d'habitabilité suffisantes ;
- la rampe de parking a été déplacée au droit du bâtiment, une zone de jardin plantée en pleine terre est aménagée côté voisin de droite, conformément aux prescriptions du PPAS ;

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

- dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur – constructions isolées) ;
- dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- application de l'article 155, § 2, du CoBAT (dérogations à un PPAS) ;
 - non-respect de l'article I, Zone de construction A (teinte vermillon clair), destination (maisons et non immeuble à appartements) ;
 - non-respect de l'article I, point B, gabarit et esthétique (bâtisses extrêmes et toiture plate ; maison d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural ; gabarit R+2 avec toiture plate du côté de la maison mitoyenne) ;
 - non-respect de l'article III, Zone de construction B (teinte vermillon foncé), gabarit et esthétique (hauteur des corniches ; terrasse en toiture non-accessible) ;
 - non-respect de l'article VI, cours et jardin (teinte vert jaune) (destination) ;
- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques de constructions) :

ENSEMBLE DU PROJET :

- le projet déroge à l'article I. Zone construction, A. Destination du PPAS qui prescrit « Maisons isolées jumelées ou groupées. La construction d'immeuble à appartements multiples est interdite », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements ; considérant qu'en vertu de l'article 155, § 2, du CoBAT, « le Fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol (...) pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan (...) » ; qu'il en ressort qu'une dérogation ne portant pas atteinte aux données essentielles d'un PPAS, dont les affectations, peut être accordée ; considérant que conformément à l'article 41, § 1^{er}, aliéna 1^{er} et 2, du CoBAT, le PPAS « précise en les complétant le plan régional d'affectation du sol et les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur et s'inscrit dans les orientations des dispositions indicatives du plan d'aménagement directeur et du plan communal de développement, pour la partie du territoire communal qu'il détermine. Il indique : (...) 2° l'affectation des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent » ; qu'en termes d'affectation, le PPAS doit donc déterminer des zones d'affectation ainsi que les prescriptions s'y rattachant ; qu'il ressort de la « zone de construction » de teinte vermillon clair que celle-ci est affectée aux maisons isolées, jumelées ou groupées ; que la notion principale de « maison » n'étant pas définie dans le PPAS, il y a lieu de s'en tenir au sens usuel de la notion, à savoir un « bâtiment construit pour servir d'habitation aux personnes » ; que l'affectation de la zone en question est donc l'habitation de personnes ; qu'en l'espèce, le projet ne déroge pas à l'affectation de la zone précitée puisqu'il est exclusivement prédestiné au logement ; considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne l'interdiction visée à l'article I.A du PPAS suivant laquelle « la construction d'immeubles à appartements multiples est interdite », une interdiction ne constitue pas ipso facto une donnée essentielle du PPAS ; que plus particulièrement, l'interdiction en question n'est pas essentielle dès lors qu'au sein de l'article I.A du PPAS, c'est précisément l'affectation d'habitation qui constitue la donnée essentielle ; que l'interdiction de certains types d'habitation ne peut donc être qu'un élément accessoire du PPAS ; que l'interdiction à cet endroit d'un immeuble à appartements multiples constitue d'autant moins une donnée essentielle du PPAS que ce dernier autorise à divers endroits la construction de tels immeubles notamment où s'érige le bâtiment B et ensuite dans son prolongement jusqu'à l'intersection avec la rue Edith Cavell où s'implante le projet et l'avenue Montjoie ; considérant, par ailleurs, que les dispositions d'un PPAS ne doivent pas s'interpréter isolément les unes des autres ; qu'il convient en l'espèce d'interpréter l'interdiction en cause conformément aux « généralités » du PPAS ; qu'il en résulte que cette interdiction est d'autant plus accessoire que le PPAS dispose, dans ses généralités, que « des dérogations aux prescriptions, en ce qui concerne la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments, peuvent être accordées (...) » ; qu'à partir du moment où le PPAS autorise expressément de « grouper » ou de « jumeler » des habitations destinées aux personnes et de déroger, en termes de typologie, à la hauteur, à la largeur et à la profondeur des bâtiments, la différence, d'un point de vue urbanistique, entre une « maison groupée ou jumelée » dont les caractéristiques typologiques seraient dérogatoires et un immeuble à appartement n'est en tout état de cause pas significative ; considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il peut être dérogé à cette interdiction en vertu de l'article 155, § 2, du CoBAT en fonction d'un examen circonstancié de la demande ; considérant que cela étant précisé, la construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier ; qu'il s'agit de 10 appartements, regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent dont l'ampleur est toute relative ; qu'en effet, le nombre peu important de logements permet au projet de garder une proportion tout à fait cohérente par rapport à la densité du quartier fortement résidentiel où il s'implante ; que le choix de l'implantation d'un immeuble à appartements plutôt que celui de maisons groupées est acceptable en ce sens que le nombre de logements proposé est limité, que l'ensemble proposé est cohérent, qu'il se raccorde harmonieusement avec le pignon voisin et s'intègre avec son aménagement urbanistique immédiat ; que l'environnement général dans lequel s'inscrit la demande est fait d'îlots de tailles variables et semi-ouverts ; que le bâti existant est hétérogène ; qu'il

n'y a pas de style architectural dominant ; que la dérogation se justifie donc notamment par la bonne intégration et la transition avec les immeubles existants et qu'elle est donc conciliable avec les objectifs du PPAS ; considérant, en outre, que dans le respect des mécanismes dérogatoires, le Fonctionnaire délégué peut justifier la nécessité de déroger à des prescriptions réglementaires par la nécessité de rencontrer un des besoins visés aux articles 2 et 3 du CoBAT (C.E., 28 avril 2010, n° 212.820 et 19 avril 2013, n° 223.222, Goulios ; C.E., 22 février 2017, n° 237.437, Renson ; C.E., 15 juillet 2004, n° 133.927, Gauthier et crts) ; qu'en l'occurrence, l'implantation d'un immeuble à appartements à cet endroit s'inscrit dans la « gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol » et contribue à « rencontrer de manière durable les besoins sociaux (et) économiques » de la collectivité qui sont des objectifs contemporains importants du droit de l'aménagement du territoire exprimés par le législateur à l'article 2 du CoBAT ; qu'en effet, un tel projet est pertinent puisqu'il permet d'assurer une gestion parcimonieuse du sol dans une telle zone urbaine et dense outre qu'il constitue une réponse aux enjeux socio-démographiques contemporains (C.E., 13 mai 2016, n° 234.740 BRUNEAU) ; qu'il permet donc une synergie intéressante dans la rencontre de ces préoccupations ; considérant, surabondamment, que si l'interdiction d'immeuble à appartements conserve sa pertinence d'un point de vue général et qu'à ce titre il s'avèrerait inopportun de réviser le PPAS pour la supprimer, la dérogation se justifie dans le présent cas notamment au regard du bon aménagement des lieux et de l'article 2 du CoBAT ; qu'ainsi, l'intérêt du bon aménagement des lieux fait en l'espèce primer l'intérêt servi par la nécessité de déroger à l'interdiction précitée du PPAS sur celui poursuivi par la règle ; qu'enfin, la dérogation est d'autant plus justifiée que le PPAS en question a été arrêté le 13 août 1957 ; que puisque ce dernier précède nécessairement l'entrée en vigueur de l'article 155, § 2, du CoBAT, la notion de « données essentielles » au sens de cette disposition n'existait pas à l'époque de l'adoption du PPAS et n'a de toute façon pas pu être définie par les auteurs dudit plan ; qu'il s'agit donc d'une notion ordonnantielle ; qu'en conséquence, il est d'autant plus pertinent d'interpréter les données de ce plan à la lumière des articles 2 et 3 du CoBAT lesquels en constituent le socle et donc la base des instrument planologiques, dont les PPAS, encadrés par ce même Code ; qu'en l'occurrence, dès lors qu'une interdiction réglementaire d'implantation d'immeuble à appartements en zone d'habitation entre en conflit avec les objectifs législatifs de la gestion parcimonieuse des sols et d'ordre socio-démographiques, une telle interdiction ne saurait être considérée comme étant une donnée essentielle du PPAS ; que cela renforce les motifs exposés ci-dessus justifiant la dérogation qui ne sont donc pas dénués de pertinence ; qu'au demeurant, le Conseil d'État a déjà validé le fait que le Fonctionnaire délégué expose l'intérêt d'une dérogation à un plan réglementaire adopté en 1953 en estimant que le projet favorise la réalisation des objectifs du Code (C.E., 22 septembre 2009, n° 196.271, Lefebure et Franck) ;

- le projet déroge également à l'article I. Zone de construction, B. Gabarit et esthétique qui prescrit que « Maisons d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural (...) les bâtisses extrêmes des groupes seront à trois façades, (...) HAUTEUR DES CORNICHERS PAR RAPPORT AU NIVEAU DU TROTTOIR : Maximum : 9m70 – minimum 7m70, (...), TOITURES : à versant (...) », en ce que le projet ne constitue pas une maison d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural ; le bâtiment projeté n'est pas une maison à trois façades ; il est muni d'une toiture plate ; le bâtiment présente un gabarit R+2 avec toiture plate du côté de la maison mitoyenne ; considérant que le choix de l'implantation d'un immeuble à appartements plutôt que celui d'un ensemble de maisons groupées ayant été accepté ci-dessus, la dérogation relative aux maisons d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural et aux bâtisses extrêmes des groupes devant être à trois façades est, par conséquent, acceptable pour les mêmes raisons ; qu'en effet, la typologie de l'immeuble à appartements ayant été acceptée, les prescriptions liées à la typologie des maisons groupées ne peuvent être logiquement rencontrées par le projet ; qu'il est, dans le même ordre d'idées, tout à fait envisageable de placer une toiture plate sur cet ensemble et non une toiture à versants puisque le vocabulaire retenu pour ce projet est le vocabulaire de l'immeuble à appartements et non celui de maisons individuelles ; qu'il en va également ainsi de l'exigence d'un étage mansardé ; considérant, de plus, que la toiture plate permet de placer des toitures verdurisées, tout au moins partiellement, ce qui rencontre la préoccupation communale et régionale de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'en effet, la présence de toitures plates verdurisées permet de créer un tampon pour les eaux pluviales qui sont réintégrées au réseau public de manière différée, permettant ainsi un désengorgement du réseau lors de fortes précipitations ; que la dérogation à ces points est donc acceptable ;

IMMEUBLE A :

- le projet propose toujours de bâtir un volume de liaison entre les deux zones de construction définies par le PPAS (dérogation à l'article VI, cours et jardins, qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses », motif de mesures particulières de publicité), cela au détriment des percées visuelles définies par le PPAS ; toutefois, l'implantation de ce volume en retrait des deux volumes principaux et le traitement de la toiture plate intensive permettent une liaison visuelle intéressante dans le traitement architectural, assurant une transition harmonieuse entre les immeubles mitoyens n° 115 à 109, et les immeubles n° 103, 93 et 95 ; en outre, l'extension de l'appartement au rez-de-chaussée vers les caves, en vue notamment d'y aménager une chambre, induit la création d'une cour anglaise dans le jardin, en dérogation à l'article VI du PPAS, cours et jardins (motif de mesures particulières de publicité), lequel stipule qu'aucune construction ne peut y être établie ; considérant à cet égard que l'implantation de la cour anglaise a été ramenée de 90cm vers la façade arrière de l'immeuble, qu'elle est plantée en gradin, qu'elle est située à une distance telle des limites mitoyennes qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ni aux qualités d'habitabilité du voisinage ; qu'en ce concerne en particulier le bâtiment de liaison, ce qui précède expose le motif de bon aménagement du territoire d'assurer une transition harmonieuse qui justifie de ne pas respecter la règle et, s'agissant de la cour anglaise, qu'elle permet donc l'aménagement d'une chambre en sous-sol, ce qui constitue son intérêt par rapport au bon aménagement du territoire ; que, d'ailleurs, la proposition de construction d'un ensemble de deux immeubles à appartements jointifs constituant un ensemble est envisageable au vu de la configuration des lieux et de la taille conséquente de la parcelle ; qu'il en résulte que les dérogations ne sont en l'espèce pas susceptibles de porter atteinte aux « qualités d'habitabilité », à l'« harmonie », aux « qualités paysagères et végétales » ainsi qu'à la « liaison visuelle », outre que la parcelle se caractérise par sa plantation généreuse en intérieur d'îlot, le jardin étant préservé et contribuant au caractère vert et aéré du quartier et que l'aménagement du jardin en surface est qualitatif ; qu'il s'ensuit que ces

dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du PPAS et qu'elles ne sont pas inconciliables avec les objectifs d'aménagement et urbanistiques du territoire ;

IMMEUBLE B :

- le gabarit proposé déroge à l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B, gabarit et esthétique qui prescrit un maximum de 3 étages : 12,50 m (motif de mesures particulières de publicité), alors que le projet prévoit une hauteur sous corniche de 13,30 m – gabarit de l'immeuble à partir du pied (projet initial de 16,70m et quatre étages) ; considérant à cet égard que la gabarit a été fortement revu à la baisse, un étage ayant été supprimé ; qu'il subsiste une dérogation de 80cm motivée par le fait que les gabarits proposés respectent l'esprit du PPAS qui vise à assurer une transition harmonieuse entre les immeubles rez+2 à gauche de la rue Edith Cavell et les immeubles rez+5 situés à droite ; que les reculs vis-à-vis des constructions avoisinantes étant conséquents, le dépassement du gabarit prescrit de 80cm ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité du voisinage ; que, du reste, 80cm en dérogation apparaissent comme étant dérisoires compte tenu de la nature du présent projet et du cadre bâti existant ;
- la dérogation à l'article 8, § 3, du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) est quant à elle autorisable, du fait du peu d'impact du cabanon d'ascenseur de 90cm ; qu'en effet, l'impact peu important de ce dépassement de cabanon d'ascenseur reste dans les limites compatibles avec l'objectif d'harmonisation recherché par l'article 8 du RRU ; la dérogation à ce point est donc autorisable ;
- le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) en ce que la toiture plate du bâtiment B ne sera pas verdurisée, pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ; si l'on considère que l'objectif inhérent à cette imposition d'une toiture verdurisée présente dans l'article 13 du RRU est d'ordre environnemental, alors la mise en place de panneaux photovoltaïques rencontre parfaitement les préoccupations en matières d'environnement et donc l'esprit de l'article 13 du RRU ; la dérogation est donc acceptable ;
- le bâtiment B déborde de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), et déroge de ce fait à l'article VI, cours et jardin (motif de mesures particulières de publicité), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A ; considérant que la dérogation impacte essentiellement la parcelle concernée par la demande et pas les parcelles voisines et permet la cohérence du projet et donc la transition harmonieuse dès lors que la qualité du projet a été relevée ci-avant notamment en ce qu'il assure une transition s'étendant sur plusieurs zones du PPAS ; que par souci de cohérence architecturale, l'implantation du bâtiment comme proposé est autorisable et mieux adaptée aux lieux que la zone telle que définie au plan ; que d'ailleurs, concernant l'ensemble des dérogation à l'article VI, cours et jardins, du PPAS, « Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë » en vertu de l'article 155, § 2, du CoBAT ; qu'il ressort des motifs ci-avant exposés qu'il y a lieu de considérer que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques essentielle de la zone de cours et jardins que sont les qualités d'habitabilité, l'harmonie, les qualités paysagères et végétales ainsi que la liaison visuelle ; qu'ainsi, les dérogations à l'article VI du PPAS sont d'autant plus justifiées ;

Considérant, sur l'ensemble des dérogations sollicitées au PPAS, que le nombre de dérogations à un instrument urbanistique n'implique pas automatiquement, à lui seul, une dénaturation de celui-ci (C.E., 4 décembre 2018, n° 243.116) ; qu'en l'espèce, l'effet cumulatif des dérogations n'a pas pour effet de vider le PPAS de sa substance ; que pour cause, sur le plan cartographique du PPAS en question, celui-ci, pour l'essentiel, distingue différentes zones, délimite des profondeurs de bâtisses ainsi que l'alignement de voirie ; que le projet respecte tant les profondeurs de bâtisses que l'alignement de voirie ; que l'implantation du projet ne concerne qu'une partie insignifiante du PPAS comme en atteste sa cartographie ; qu'en effet, la surface bâtie hors sol correspond à environ 1300 m² au sein du PPAS lequel représente approximativement 90.000 m² ; que le projet dépasse à peine 1% du périmètre du PPAS ; qu'en outre, sur le plan des prescriptions littérales du PPAS, le projet en respecte les données essentielles et s'efforce d'en respecter les données non essentielles moyennant dérogations justifiées ;

CONCLUSION :

La proposition de construction d'un ensemble de deux immeubles à appartements jointifs constituant un ensemble est envisageable au vu de la configuration des lieux et de la taille conséquente de la parcelle, l'analyse de l'impact des dérogations d'implantation et de gabarit concluent à la bonne adéquation de la proposition à son environnement bâti ;

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

AVIS FAVORABLE.

Les dérogations aux prescriptions urbanistiques du plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne la destination (Article I.A), les maisons bourgeoises à caractère semi-rural, les bâtisses extrêmes, l'absence d'un 3^e étage mansardé et la toiture plate (Article I.B), la zone de cours et jardin (Article VI) et zone de construction (Article III.B) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus ;

Les dérogations au Titre I du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la hauteur d'une construction isolée (article 8) et la surface perméable (article 13) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Références du dossier : 16/AFD/1704086.

CHARGES D'URBANISME

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme, le projet est soumis à charges d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis modifiée concerne la création de 1.389 m² de superficies plancher de logement ; que la superficie de plancher se situe au-dessus du seuil fixé à 1.000m² ;

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme est fixée à 50,00€ par m² ;

Considérant que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 69.450,00 €, soit 1389 m² x 50 € ;

Considérant que cette somme sera affectée à la rénovation d'un bien situé rue Vanderkindere 313 à usage de logement public, situé à proximité du projet qui fait l'objet du présent permis d'urbanisme ;

Étude et réalisation du service de la rénovation urbaine- Article budgétaire 930/560-52 charges d'urbanisme du budget 2021.

ARRETE :

Art. 1er. LE PERMIS EST DÉLIVRÉ POUR LES MOTIFS SUIVANTS :

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44535-2019 introduite le 26/02/2019 par Monsieur et Madame Jean-Baptiste et Hortense van Ex et de la Croix de Castries et visant à démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements sur le bien sis rue Edith Cavell 105 -107;

Vu les plans modifiés introduits en date du 25/10/2019, déclarés complets le 12/11/2019; 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°s 15 & 15bis- Ilot Errera/Montjoie/Cavell/Roberts-Jones - AR du 13/08/1957 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- o 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 (le bâtiment existant date de 1928);

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
- o application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- o application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;

- o 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 :

- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article I, Zone de construction, A., destination qui prescrit « Maisons isolées, jumelées ou groupées. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements;
 - o non-respect de l'article I, point B, gabarit et esthétique qui prescrit que « (...) les bâtisses extrême des groupes seront à trois façades, (...), PROFONDEUR MAXIMUM DES BATISSES : voir plan, (...), HAUTEUR DES CORNICHES PAR RAPPORT AU NIVEAU DU TROTTOIR : Maximum : 9m70 - minimum 7m70, (...), TOITURES : à versants (...) », en ce que :
 - A. le bâtiment projeté n'est pas une maison à trois façades;
 - B. il est muni d'une toiture plate;
 - o non-respect de l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B., gabarit et esthétique qui prescrit que « (...)Hauteur des corniches par rapport au niveau du trottoir : imposé. (...) Pour 3 étages : 12m50 », en ce que le projet prévoit une hauteur sous corniche de 13,30m;
 - o non-respect de l'article VI, COURS ET JARDIN (teinte vert jaune), qui prescrit qu'il s'agit d'un :
 - « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses», en ce que :
 - A. il est prévu de bâtir l'espace entre les zones de construction des bâtiments A et B, cet espace étant repris en zone de cours et jardin;
 - B. le bâtiment B déborde de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse d'approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A;
- o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n°8 - §3 du Titre I du RRU qui prescrit que : « (...), La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.. », en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse de 90cm la hauteur du mur acrotère;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et :

- o le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Le projet déroge au PPAS qui prévoit à cet endroit une habitation unifamiliale et un immeuble rez+3,
- o Les gabarits proposés sont trop imposants et privent de vue et de lumière le voisinage immédiat,
- o Le programme de 10 logements induit une densification excessive du quartier,
- o La maison existante présente des qualités d'habitabilité et patrimoniales qui justifient son maintien;
- o Le projet n'a pas été soumis à une évaluation préalable des incidences tel que prévu par l'article 127§1 du COBAT;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 26/06/2019;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2019 : dépôt de la demande;

07/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/03/2019 et joint à la demande;

25/10/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT;

12/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet des plans 126/1;

18/11/2019 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande modifiée;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, aux motifs évoqués ci-dessus;
04/02/2020 : avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
18/02/2020 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation ;
10/03/2020 : notification du fonctionnaire délégué de son avis conforme favorable et de sa décision favorable portant sur les dérogations sollicitées ;
05/03/2020 : délivrance du permis d'urbanisme ;
15/06/2020 : nouvel avis du fonctionnaire délégué qui annule et remplace l'avis du 10/03/2020 ;
14/07/2020 : retrait du permis d'urbanisme délivré le 5/05/2020 ;
14/07/2020 : délivrance du permis d'urbanisme ;
18/01/2021 : arrêt du Conseil d'Etat n°249.509 ordonnant la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme ;
15/06/2021 : retrait du permis d'urbanisme délivré le 14/07/2020 ;
22/06/2021 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour avis conforme sur la demande et décision sur une demande de dérogation ;
24/06/2021 : avis favorable du fonctionnaire délégué ;
Vu l'avis du SIAMU émis le 16/10/2019 et joint à la demande;
Vu les avis des services Vert et voirie, sans condition ;

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

- o L'environnement général dans lequel se situe la demande est fait d'îlots de taille variable, semi-ouverts, largement arborés;
- o Le bâti est hétérogène, tantôt en mitoyenneté, tantôt isolé ou implanté en intérieur d'îlot;
- o Il n'y a pas de style architectural dominant, le bâti est globalement qualitatif et principalement orienté vers le logement;
- o La demande porte sur deux parcelles voisines, bâtie à gauche par un immeuble mixte de logement et commerce et à droite par une villa quatre façades isolée;
- o La parcelle voisine de gauche (n°109) comporte un immeuble de gabarit rez-de-chaussée +1 avec toiture à versant dont le pignon présente la particularité d'être en recul de la mitoyenneté, le raccord avec l'immeuble n°107 s'effectue par un petit volume à toiture plate;
- o La parcelle voisine de droite (n°103) est occupée par un immeuble à appartement 3 façades et toiture à 3 versants de rez-de-chaussée semi-enterré +5 étages, il existe également deux immeubles d'habitation 103a et 103b en recul de la voirie de plus de 50m, accessibles par un passage carrossable entre le bâtiment du n°103 et la parcelle faisant l'objet de la demande;
- o Les immeubles 95 et 93 sont mitoyens au n°103, ce sont des immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée semi-enterré et cinq étages plus un étage en retrait;
- o L'intérieur d'îlot est en partie occupé par un complexe commercial au n°91 (club de tennis), fait de grands hangars munis de toitures à versant et toitures plates, la parcelle comporte également des boxes de parking, le tout accessible via la rue Edith Cavell à droite des n°95 et 93;

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

- o Démolir les immeubles existants et reconstruire un ensemble architectural fait de deux immeubles mitoyens, n°105 et 107, comportant 10 logements répartis comme suit :
 - o Bâtiment A, 4 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée, 1 de 2 chambres et 1 de 1 chambre au premier étage, 1 de 1 chambre au deuxième;
 - o Bâtiment B, 6 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée; 4 de 2 chambres aux étages 1, 2 et un penthouse de 3 chambres au troisième étage;
- o Le bâtiment A est mitoyen à l'immeuble du N°109, en partie à l'alignement de la voirie et en partie en retrait, il présente un gabarit rez+2 toiture plate contre le voisin de gauche et rez+1 toiture plate terrasse contre le bâtiment B qui lui est accolé;
- o Le bâtiment B est implanté en retrait de la voirie, il comporte un rez-de-chaussée plus trois étages dont le dernier est en partie en retrait en façade arrière, des terrasses sont incluses au volume général côté jardin, une terrasse en toiture est aménagée à l'endroit du retrait du troisième étage;
- o Les zones de recul sont bordées d'un muret surmonté d'une grille à l'alignement, plantées et aménagées en jardins paysagers;
- o Le sous-sol comporte un parking de 11 places avec locaux de rangement accessoires aux logements, en partie construit sous le jardin il est accessible via une rampe de parking placée au droit du bâtiment B;
- o Le logement du rez-de-chaussée bâtiment A s'étend au sous-sol, il est prévu une cours anglaise munie d'un escalier d'accès au jardin;
- o La demande comporte également l'abattage de 5 arbres à haute tige à l'endroit des bâtiments projetés;

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

- o en matière de programme :
 - o La construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier, il s'agit de 10 appartements, regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent;
 - o L'ampleur relative du projet ne nécessite pas d'étude d'incidence préalable, car les conditions émises par les annexes A et B du CoBAT ne sont pas rencontrées;
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o Le projet ne respecte pas les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit et d'implantation, les considérations relatives à ces dérogations font l'objet d'un développement détaillé, voir infra;

- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o La parcelle se caractérise par sa plantation généreuse en intérieur d'îlot, le jardin est préservé et contribue au caractère vert et aéré du quartier;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o Le projet se situe dans un quartier densément habité, les prescriptions légales en matière de parking sont respectées, il est prévu au moins un emplacement de parking par logement. Le charroi généré par le projet ne semble pas disproportionné en regard des caractéristiques du quartier étant donné qu'il subsiste du parking en voirie et que le parking est entièrement situé sur la parcelle;

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

- o Les qualités historiques et patrimoniales de cette maison unifamiliale, bien que cohérentes et suffisamment bien conservées, ne justifient pas de s'opposer à la construction d'un ensemble neuf, cette disposition étant par ailleurs reprise au plan particulier d'affectation du sol.
- o Le projet devra néanmoins prendre en compte les remarques émises en regard des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et présenter un degré de finition et de qualité architecturale qualitatifs;

Considérant qu'au regard des plans modifiés, le projet a suscité les observations suivantes :

- o IMMEUBLE A :
 - Le gabarit en hauteur du bâtiment a été revu de telle façon qu'il respecte les prescriptions du PPAS et qu'il permet un raccord harmonieux avec l'immeuble voisin, lequel présente la particularité d'un pignon en retrait de la mitoyenneté,
 - Les profondeurs projetées en façade arrière au rez-de-jardin et aux étages ont été revues de telle façon qu'elles respectent les prescriptions du PPAS et ne nuisent pas aux qualités d'habitabilité du voisinage;
 - L'aménagement du jardin en surface est qualitatif et respecte les prescriptions du RRU en matière d'imperméabilisation des zones de cour et jardin;
 - Les qualités d'habitabilité des logements proposés sont suffisantes, l'expression architecturale du projet est adaptée à l'environnement direct. Le projet devrait toutefois être revu pour rencontrer les remarques émises;
- o IMMEUBLE B :
 - La suppression d'un étage diminue singulièrement l'impact visuel du projet vers l'intérieur d'îlot et le voisinage, les terrasses améliorent les qualités d'habitabilité des logements projetés, les joues maçonnées orientent les vues vers le jardin privatif au bénéfice de la quiétude du voisinage;
 - L'ensemble des logements présente des qualités d'habitabilité suffisantes, on veillera cependant à proposer une répartition de type de logements suffisamment variée, au vu notamment du quatrième étage à supprimer et du logement 3 chambres correspondant;
 - La rampe de parking a été déplacée au droit du bâtiment, une zone de jardin plantée en pleine terre est aménagée côté voisin de droite, conformément aux prescriptions du PPAS;
 - La toiture plate est végétalisée, conformément aux prescriptions en vigueur;

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

- o dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
- o application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS);
- o application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
- o application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

ENSEMBLE DU PROJET :

- o le projet déroge à l'article I. Zone construction, A. Destination du PPAS qui prescrit « Maisons isolées jumelées ou groupées. La construction d'immeuble à appartements multiples est interdite », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements; considérant qu'en vertu de l'article 155, § 2, du CoBAT, « le Fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol (...) pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan (...) »; qu'il en ressort qu'une dérogation ne portant pas atteinte aux données essentielles d'un PPAS, dont les affectations, peut être accordée; considérant que conformément à l'article 41, § 1^{er}, aliéna 1^{er} et 2, du CoBAT, le PPAS « précise en les complétant le plan régional d'affectation du sol et les dispositions réglementaires du plan d'aménagement directeur et s'inscrit dans les orientations des dispositions indicatives du plan d'aménagement directeur et du plan communal de développement, pour la partie du territoire communal qu'il détermine. Il indique : (...) 2° l'affectation des diverses zones et les prescriptions qui s'y rapportent »; qu'en termes d'affectation, le PPAS doit donc déterminer des zones d'affectation ainsi que les prescriptions s'y rattachant; qu'il ressort de la « zone de construction » de teinte vermillon clair que celle-ci est affectée aux maisons isolées, jumelées ou groupées; que la notion principale de « maison » n'étant pas définie dans le PPAS, il y a lieu de s'en tenir au sens usuel de la notion, à savoir un « bâtiment construit pour servir d'habitation aux personnes »; que l'affectation de la zone en question est donc l'habitation de personnes; qu'en l'espèce, le projet ne déroge pas à l'affectation de la zone précitée puisqu'il est exclusivement prédestiné au logement; considérant, par ailleurs, qu'en ce qui concerne l'interdiction visée à l'article I.A du PPAS suivant laquelle « la construction d'immeubles à appartements multiples est interdite », une interdiction ne constitue pas ipso facto une donnée essentielle du PPAS; que plus particulièrement, l'interdiction en question n'est pas essentielle dès lors qu'au sein de l'article I.A du PPAS, c'est précisément l'affectation d'habitation qui constitue la donnée essentielle; que l'interdiction de certains types d'habitation ne peut donc être qu'un élément accessoire du PPAS; que l'interdiction à cet endroit d'un immeuble à appartements multiples constitue

d'autant moins une donnée essentielle du PPAS que ce dernier autorise à divers endroits la construction de tels immeubles notamment où s'érige le bâtiment B et ensuite dans son prolongement jusqu'à l'intersection avec la rue Edith Cavell où s'implante le projet et l'avenue Montjoie ; considérant, par ailleurs, que les dispositions d'un PPAS ne doivent pas s'interpréter isolément les unes des autres ; qu'il convient en l'espèce d'interpréter l'interdiction en cause conformément aux « généralités » du PPAS ; qu'il en résulte que cette interdiction est d'autant plus accessoire que le PPAS dispose, dans ses généralités, que « des dérogations aux prescriptions, en ce qui concerne la hauteur, la largeur et la profondeur des bâtiments, peuvent être accordées (...) » ; qu'à partir du moment où le PPAS autorise expressément de « grouper » ou de « jumeler » des habitations destinées aux personnes et de déroger, en termes de typologie, à la hauteur, à la largeur et à la profondeur des bâtiments, la différence, d'un point de vue urbanistique, entre une « maison groupée ou jumelée » dont les caractéristiques typologiques seraient dérogatoires et un immeuble à appartement n'est en tout état de cause pas significative ; considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il peut être dérogé à cette interdiction en vertu de l'article 155, § 2, du CoBAT en fonction d'un examen circonstancié de la demande ; considérant que cela étant précisé, la construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier ; qu'il s'agit de 10 appartements, regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent dont l'ampleur est toute relative ; qu'en effet, le nombre peu important de logements permet au projet de garder une proportion tout à fait cohérente par rapport à la densité du quartier fortement résidentiel où il s'implante ; que le choix de l'implantation d'un immeuble à appartements plutôt que celui de maisons groupées est acceptable en ce sens que le nombre de logements proposé est limité, que l'ensemble proposé est cohérent, qu'il se raccorde harmonieusement avec le pignon voisin et s'intègre avec son aménagement urbanistique immédiat ; que l'environnement général dans lequel s'inscrit la demande est fait d'îlots de tailles variables et semi-ouverts ; que le bâti existant est hétérogène ; qu'il n'y a pas de style architectural dominant ; que la dérogation se justifie donc notamment par la bonne intégration et la transition avec les immeubles existants et qu'elle est donc conciliable avec les objectifs du PPAS ; considérant, en outre, que dans le respect des mécanismes dérogatoires, le Fonctionnaire délégué peut justifier la nécessité de déroger à des prescriptions réglementaires par la nécessité de rencontrer un des besoins visés aux articles 2 et 3 du CoBAT (C.E., 28 avril 2010, n° 212.820 et 19 avril 2013, n° 223.222, Goulios ; C.E., 22 février 2017, n° 237.437, Renson ; C.E., 15 juillet 2004, n° 133.927, Gauthier et crts) ; qu'en l'occurrence, l'implantation d'un immeuble à appartements à cet endroit s'inscrit dans la « gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol » et contribue à « rencontrer de manière durable les besoins sociaux (et) économiques » de la collectivité qui sont des objectifs contemporains importants du droit de l'aménagement du territoire exprimés par le législateur à l'article 2 du CoBAT ; qu'en effet, un tel projet est pertinent puisqu'il permet d'assurer une gestion parcimonieuse du sol dans une telle zone urbaine et dense outre qu'il constitue une réponse aux enjeux socio-démographiques contemporains (C.E., 13 mai 2016, n° 234.740 BRUNEAU) ; qu'il permet donc une synergie intéressante dans la rencontre de ces préoccupations ; considérant, surabondamment, que si l'interdiction d'immeuble à appartements conserve sa pertinence d'un point de vue général et qu'à ce titre il s'avérerait inopportun de réviser le PPAS pour la supprimer, la dérogation se justifie dans le présent cas notamment au regard du bon aménagement des lieux et de l'article 2 du CoBAT ; qu'ainsi, l'intérêt du bon aménagement des lieux fait en l'espèce primer l'intérêt servi par la nécessité de déroger à l'interdiction précitée du PPAS sur celui poursuivi par la règle ; qu'enfin, la dérogation est d'autant plus justifiée que le PPAS en question a été arrêté le 13 août 1957 ; que puisque ce dernier précède nécessairement l'entrée en vigueur de l'article 155, § 2, du CoBAT, la notion de « données essentielles » au sens de cette disposition n'existait pas à l'époque de l'adoption du PPAS et n'a de toute façon pas pu être définie par les auteurs dudit plan ; qu'il s'agit donc d'une notion ordonnantielle ; qu'en conséquence, il est d'autant plus pertinent d'interpréter les données de ce plan à la lumière des articles 2 et 3 du CoBAT lesquels en constituent le socle et donc la base des instruments planologiques, dont les PPAS, encadrés par ce même Code ; qu'en l'occurrence, dès lors qu'une interdiction réglementaire d'implantation d'immeuble à appartements en zone d'habitation entre en conflit avec les objectifs législatifs de la gestion parcimonieuse des sols et d'ordre socio-démographiques, une telle interdiction ne saurait être considérée comme étant une donnée essentielle du PPAS ; que cela renforce les motifs exposés ci-dessus justifiant la dérogation qui ne sont donc pas dénués de pertinence ; qu'au demeurant, le Conseil d'État a déjà validé le fait que le Fonctionnaire délégué expose l'intérêt d'une dérogation à un plan réglementaire adopté en 1953 en estimant que le projet favorise la réalisation des objectifs du Code (C.E., 22 septembre 2009, n° 196.271, Lefebure et Franck) ;

- le projet déroge également à l'article I. Zone de construction, B. Gabarit et esthétique qui prescrit que « Maisons d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural (...) les bâtisses extrêmes des groupes seront à trois façades, (...) HAUTEUR DES CORNICHES PAR RAPPORT AU NIVEAU DU TROTTOIR : Maximum : 9m70 – minimum 7m70, (...), TOITURES : à versant (...) », en ce que le projet ne constitue pas une maison d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural ; le bâtiment projeté n'est pas une maison à trois façades ; il est muni d'une toiture plate ; le bâtiment présente un gabarit R+2 avec toiture plate du côté de la maison mitoyenne ; considérant que le choix de l'implantation d'un immeuble à appartements plutôt que celui d'un ensemble de maisons groupées ayant été accepté ci-dessus, la dérogation relative aux maisons d'habitation bourgeoise à caractère semi-rural et aux bâtisses extrêmes des groupes devant être à trois façades est, par conséquent, acceptable pour les mêmes raisons ; qu'en effet, la typologie de l'immeuble à appartements ayant été acceptée, les prescriptions liées à la typologie des maisons groupées ne peuvent être logiquement rencontrées par le projet ; qu'il est, dans le même ordre d'idées, tout à fait envisageable de placer une toiture plate sur cet ensemble et non une toiture à versants puisque le vocabulaire retenu pour ce projet est le vocabulaire de l'immeuble à appartements et non celui de maisons individuelles ; qu'il en va également ainsi de l'exigence d'un étage mansardé ; considérant, de plus, que la toiture plate permet de placer des toitures verdurisées, tout au moins partiellement, ce qui rencontre la préoccupation communale et régionale de gestion intégrée des eaux pluviales ; qu'en effet, la présence de toitures plates verdurisées permet de créer un tampon pour les eaux pluviales qui sont réintégrées au réseau public de manière différée, permettant ainsi un désengorgement du réseau lors de fortes précipitations ; que la dérogation à ces points est donc acceptable ;

IMMEUBLE A :

- le projet propose toujours de bâtir un volume de liaison entre les deux zones de construction définies par le PPAS (dérogation à l'article VI, cours et jardins, qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses », motif de mesures particulières de publicité), cela au détriment des percées visuelles définies par le PPAS ; toutefois, l'implantation de ce volume en retrait des deux volumes principaux et le traitement de la toiture plate intensive permettent une liaison visuelle intéressante dans le traitement architectural, assurant une transition harmonieuse entre les immeubles mitoyens n° 115 à 109, et les immeubles n° 103, 93 et 95 ; en outre, l'extension de l'appartement au rez-de-chaussée vers les caves, en vue notamment d'y aménager une chambre, induit la création d'une cour anglaise dans le jardin, en dérogation à l'article VI du PPAS, cours et jardins (motif de mesures particulières de publicité), lequel stipule qu'aucune construction ne peut y être établie ; considérant à cet égard que l'implantation de la cour anglaise a été ramenée de 90cm vers la façade arrière de l'immeuble, qu'elle est plantée en gradin, qu'elle est située à une distance telle des limites mitoyennes qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ni aux qualités d'habitabilité du voisinage ; qu'en ce concerne en particulier le bâtiment de liaison, ce qui précède expose le motif de bon aménagement du territoire d'assurer une transition harmonieuse qui justifie de ne pas respecter la règle et, s'agissant de la cour anglaise, qu'elle permet donc l'aménagement d'une chambre en sous-sol, ce qui constitue son intérêt par rapport au bon aménagement du territoire ; que, d'ailleurs, la proposition de construction d'un ensemble de deux immeubles à appartements jointifs constituant un ensemble est envisageable au vu de la configuration des lieux et de la taille conséquente de la parcelle ; qu'il en résulte que les dérogations ne sont en l'espèce pas susceptibles de porter atteinte aux « qualités d'habitabilité », à l'« harmonie », aux « qualités paysagères et végétales » ainsi qu'à la « liaison visuelle », outre que la parcelle se caractérise par sa plantation généreuse en intérieur d'îlot, le jardin étant préservé et contribuant au caractère vert et aéré du quartier et que l'aménagement du jardin en surface est qualitatif ; qu'il s'ensuit que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du PPAS et qu'elles ne sont pas inconciliables avec les objectifs d'aménagement et urbanistiques du territoire ;

IMMEUBLE B :

- le gabarit proposé déroge à l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B, gabarit et esthétique qui prescrit un maximum de 3 étages : 12,50 m (motif de mesures particulières de publicité), alors que le projet prévoit une hauteur sous corniche de 13,30 m – gabarit de l'immeuble à partir du pied (projet initial de 16,70m et quatre étages) ; considérant à cet égard que la gabarit a été fortement revu à la baisse, un étage ayant été supprimé ; qu'il subsiste une dérogation de 80cm motivée par le fait que les gabarits proposés respectent l'esprit du PPAS qui vise à assurer une transition harmonieuse entre les immeubles rez+2 à gauche de la rue Edith Cavell et les immeubles rez+5 situés à droite ; que les reculs vis-à-vis des constructions avoisinantes étant conséquents, le dépassement du gabarit prescrit de 80cm ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité du voisinage ; que, du reste, 80cm en dérogation apparaissent comme étant dérisoires compte tenu de la nature du présent projet et du cadre bâti existant ;
- la dérogation à l'article 8, § 3, du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) est quant à elle autorisable, du fait du peu d'impact du cabanon d'ascenseur de 90cm ; qu'en effet, l'impact peu important de ce dépassement de cabanon d'ascenseur reste dans les limites compatibles avec l'objectif d'harmonisation recherché par l'article 8 du RRU ; la dérogation à ce point est donc autorisable ;
- le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) en ce que la toiture plate du bâtiment B ne sera pas verdurisée, pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques ; si l'on considère que l'objectif inhérent à cette imposition d'une toiture verdurisée présente dans l'article 13 du RRU est d'ordre environnemental, alors la mise en place de panneaux photovoltaïques rencontre parfaitement les préoccupations en matières d'environnement et donc l'esprit de l'article 13 du RRU ; la dérogation est donc acceptable ;
- le bâtiment B déborde de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), et déroge de ce fait à l'article VI, cours et jardin (motif de mesures particulières de publicité), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A ; considérant que la dérogation impacte essentiellement la parcelle concernée par la demande et pas les parcelles voisines et permet la cohérence du projet et donc la transition harmonieuse dès lors que la qualité du projet a été relevée ci-avant notamment en ce qu'il assure une transition s'étendant sur plusieurs zones du PPAS ; que par souci de cohérence architecturale, l'implantation du bâtiment comme proposé est autorisable et mieux adaptée aux lieux que la zone telle que définie au plan ; que d'ailleurs, concernant l'ensemble des dérogation à l'article VI, cours et jardins, du PPAS, « Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë » en vertu de l'article 155, § 2, du CoBAT ; qu'il ressort des motifs ci-avant exposés qu'il y a lieu de considérer que le projet ne porte pas atteinte aux caractéristiques essentielle de la zone de cours et jardins que sont les qualités d'habitabilité, l'harmonie, les qualités paysagères et végétales ainsi que la liaison visuelle ; qu'ainsi, les dérogations à l'article VI du PPAS sont d'autant plus justifiées ;

Considérant, sur l'ensemble des dérogations sollicitées au PPAS, que le nombre de dérogations à un instrument urbanistique n'implique pas automatiquement, à lui seul, une dénaturation de celui-ci (C.E., 4 décembre 2018, n° 243.116) ; qu'en l'espèce, l'effet cumulatif des dérogations n'a pas pour effet de vider le PPAS de sa substance ; que pour cause, sur le plan cartographique du PPAS en question, celui-ci, pour l'essentiel, distingue différentes zones, délimite des profondeurs de bâtisses ainsi que l'alignement de voirie ; que le projet respecte tant les profondeurs de bâtisses que l'alignement de voirie ; que l'implantation du projet ne concerne qu'une partie insignifiante du PPAS comme en atteste sa cartographie ; qu'en effet, la surface bâtie hors sol correspond à environ 1300 m² au sein du PPAS lequel représente approximativement 90.000 m² ; que le projet dépasse à peine 1% du périmètre du PPAS ; qu'en outre, sur le plan des prescriptions littérales du PPAS, le projet en respecte les données essentielles et s'efforce d'en respecter les données non essentielles moyennant dérogations justifiées ;

La proposition de construction d'un ensemble de deux immeubles à appartements jointifs constituant un ensemble est envisageable au vu de la configuration des lieux et de la taille conséquente de la parcelle, l'analyse de l'impact des dérogations d'implantation et de gabarit concluent à la bonne adéquation de la proposition à son environnement bâti ;

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

Sur la base du rapport de l'auditorat du Conseil d'Etat du 15/04/2022 concluant à la suspension de ce troisième permis, le Collège a retiré ce permis le 17/05/2022 et ce, en raison des irrégularités dont ce permis était affecté;

Considérant que la chronologie relative à la demande modifiée est la suivante :

17/05/2023 : dépôt de la demande modifiée;

25/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2023 au 23/10/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'amendée;

08/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation, et report d'avis;

22/11/2023 : nouvelle séance de la Commission de Concertation;

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 26/10/2023 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;

- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

- Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- Le maillage bleu (cours d'eau);
- Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

Le présent projet relève de l'article 12 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. La proposition, consistant en la collecte des eaux pluviales dans une citerne à récupération de 22.500 litres dont le trop-plein est infiltré dans le sol du jardin via un bassin percolant en caissons alvéolés est globalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Cependant, en l'absence de schéma il faut se référer au point 3.8.3. de la note explicative, laquelle comporte une erreur en page 20, où il est expliqué que "l'excédent des eaux de toiture et les eaux des autres surfaces imperméabilisées (toitures accessibles, terrasses, accès, etc.) est collecté et rejeté dans le bassin d'infiltration". Il est demandé de corriger ce texte car les eaux des toitures accessibles et chemins sont à considérer comme des eaux usées à cause du risque de pollution aux produits de nettoyage et démolage, et ne peuvent donc pas être infiltrées. Les eaux pluviales de ces zones imperméabilisées potentiellement polluées doivent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage (non percolant) pourvu d'un ajutage de 40mm.

Il est aussi demandé de préciser ce que désigne "l'excédent des eaux de toiture" : s'agit-il du trop-plein de la citerne ? Il est demandé de fournir le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit (doivent) être accessible(s).

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : 02/605.13.55, mvigoni@uccle.brussels.

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

Services publics

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

- l'avis du Service de l'Environnement émis le 31/10/2023 :

Considérant que :

- La gestion des eaux claires est entièrement revue dans le projet,
- Des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Commune ;

Avis favorable à condition de :

- Réutiliser les eaux de pluies dans les nouvelles constructions (WC, machines, ...) et pas que pour le jardin ;
- Ne pas prévoir les travaux de la mi-avril à la mi-août si des oiseaux nidifient sur place ;
- Placer des nichoirs sur le bâti :
 - 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 martinnet 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 martinnet 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;*

Vu l'avis du SIAMU relatif à la demande modifiée émis le 22/08/2023 et joint à la demande;

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

- La demande porte sur deux parcelles voisines, bâtie à gauche par un immeuble mixte de logement et commerce accompagné d'une remise et à droite par une villa quatre façades isolée;
- Le terrain est actuellement occupé par 2 maisons, toutes deux construites avant l'adoption du PPAS :
 - au n° 107, une maison de gabarit rez/+1 dont la demande de permis est datée du 11/08/1927;
 - au n° 105, une maison de gabarit rez/+01/toiture dont la demande de permis est datée du 09/08/1928;
- On notera une extension à l'affectation de remise, en rez-de-chaussée uniquement, en ajout à la maison du n° 107, dont la demande de permis n°29886 est datée du 30.12.1986;
- La situation de droit du commerce et de la remise constitue en un commerce de ± 17m² situé au n° 107 et une grande remise à l'arrière du commerce et en zone de jardin du PPAS 15 entre les numéros 105 et 107;
- Le solde du terrain est occupé par un vaste jardin engazonné. Seules quelques petites surfaces sont aménagées en terrasses, notamment devant l'abri de jardin et sous la tonnelle. Ce jardin comprend également des arbres à hautes tiges, dont 2 arbres remarquables inscrits à l'inventaire légal;
- Le jardin est aménagé en potager pour la partie située à l'arrière des numéros 109-111;
- La totalité du jardin est clôturée, soit par des clôtures en bois ou en béton, soit par des murs en briques;
- Sur sa droite, la parcelle est longée par un chemin carrossable qui mène aux habitations des n° 103A et 103B, situées en fond de terrain;
- La parcelle voisine de gauche (n° 109) comporte un immeuble de gabarit rez-de-chaussée +1 avec toiture à versant dont le pignon présente la particularité d'être en recul de la mitoyenneté, le raccord avec l'immeuble n° 107 s'effectue par un petit volume à toiture plate;
- La parcelle voisine de droite (n° 103) est occupée par un immeuble à appartements 3 façades et toiture à 3 versants de rez-de-chaussée semi-enterré + 5 étages, il existe également deux immeubles d'habitation 103a et 103b en recul de la voirie de plus de 50m, accessibles par un passage carrossable entre le bâtiment du n° 103 et la parcelle faisant l'objet de la demande;
- Les immeubles 95 et 93 sont mitoyens au n° 103, sont des immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée semi-enterré et cinq étages plus un étage en retrait;
- L'intérieur d'ilot est en partie occupé par un complexe sportif au n° 91 (club de tennis), fait de grands hangars munis de toitures à versant et toitures plates), la parcelle comporte également des boxes de parking, le tout accessible via la rue Edith Cavell à droite des n° 95 et 93;
- L'environnement général dans lequel s'inscrit la demande est fait d'ilots de tailles variables, semi-ouverts, largement arborés;
- Le bâti est hétérogène, tantôt en mitoyenneté, tantôt isolé ou implanté en intérieur d'ilot;
- Il n'y a pas de style architectural dominant dans les faits, le bâti est globalement qualitatif et principalement orienté vers le logement;
- Le Conseil communal a décidé de modifier le PPAS 15 bis et URBAN a marqué son accord sur la décision de modification. Le projet de modification est à l'étude et n'est dès lors pas en vigueur;

Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :

- La demande porte sur la démolition des deux maisons situées de part et d'autre du volume de la remise existante et conservée [entité C - transformée en commerce], ceci en vue de la reconstruction d'une nouvelle maison d'habitation unifamiliale mitoyenne [entité A] de gabarit rez/+3 au n° 107 et d'un nouvel immeuble de logements de type trois façades [entité B] comprenant 6 appartements de gabarit rez/+3, ainsi que de la réalisation d'un parking souterrain comprenant 8 emplacements automobiles et 14 emplacements vélos, et divers locaux de services, le tout principalement en sous-sol du nouvel immeuble au n°105;
- Cette demande porte également tant sur la verdurisation de la toiture de la remise existante au n°107 [entité C], qui sera conservée et transformée en commerce entre les deux nouvelles constructions décrites ci-avant, que sur la modification de ses ouvertures en façade arrière, côté jardin;
- La demande comporte également l'abattage de 6 arbres à haute tige à l'endroit des bâtiments projetés, et la plantation de 12 nouveaux sujets;

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

- Le projet propose, dans ses grandes options, de réaliser les objectifs poursuivis par le PPAS n° 15 en ce qui concerne l'urbanisation de cette vaste parcelle;
- La démolition de la maison, sise au n° 105 est davantage argumentée et contextualisée par rapport à la demande initiale de 2019;
- Le projet propose de conserver une construction vétuste, en y implantant une nouvelle affectation dérogeant aux prescriptions du PPAS;
- Toutefois, la conservation et la transformation de l'immeuble dans le but d'y inscrire un commerce nécessite un important déploiement technique de reprise en sous-œuvre afin de permettre la connexion depuis la maison unifamiliale vers le parking de l'immeuble collectif. Dès lors, cette option, contrevient aux objectifs du PPAS de maintenir un espace de transition entre des immeubles de typologie différentes car, bien que tentant de conserver la situation existante de droit antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS n° 15, elle engendre des nouvelles constructions et aménagements liés à l'affectation habitation (couloir de connexion souterrain, terrasse sur toiture plate);
- Pour rappel, le plan du permis d'urbanisme de 1986 (PU 16-29886-1986) relatif à la construction en zone de cour et jardin mentionne une remise, la demande a porté sur « l'agrandissement de la remise à matériel électrique »;
- Ce permis a été délivré sous le régime du Plan de secteur qui définit le commerce en « local accessible au public dans lequel lui sont fournis des services ou dans lequel lui sont vendus des produits »;
- L'affectation licite de la remise attenante n'est dès lors pas commerciale, ce qui tend à biaiser les objectifs poursuivis par le projet tel que modifié (meilleur respect du prescrit du PPAS);
- Ce permis a été accordé en dérogation au PPAS en terme d'affectation et d'implantation;
- La situation de droit licite porte donc sur un commerce de ± 17m² au n°107 et une grande remise à l'arrière du commerce et en zone de jardin du PPAS;
- Ces affectations/implantations n'étant pas autorisées par le PPAS, elles peuvent être maintenues, mais ni agrandies, ni déplacées;
- Le projet supprimant les 17 m² de commerce de par la démolition de l'immeuble mitoyen de gauche, cette superficie licite est perdue. Cependant ces 17m² de commerce peuvent être maintenus au rez-de-chaussée de la maison n° 107, si l'objectif est de maintenir une mixité de fonctions au sein du projet;
- Selon l'art. 155. § 2 du CoBAT, *“Le fonctionnaire délégué peut, sur proposition motivée du collègue des bourgmestre et échevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un permis de lotir ... pour autant que ces dérogations ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan ou du permis, dont les affectations, et que la demande de permis ait été soumise préalablement aux mesures particulières de publicité visées aux articles 150 et 151.*
Une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë.”
- Cela ne veut pas dire que le fonctionnaire délégué puisse autoriser une affectation qui n'est pas envisagée par le PPAS, mais qu'il peut autoriser un glissement d'une affectation d'une zone à l'autre;
- Que dès lors, le commerce hors sol dans l'entité C ne peut être autorisé;

Considérant que la demande de démolition/déconstruction de la maison sise au n°105 est motivée par les arguments suivants :

- Le projet comprenant des démolitions significatives, il a fait l'objet au préalable d'une étude spécifique et détaillée de la valeur patrimoniale des constructions existantes par le bureau d'architecture spécialisé en patrimoine DG Architects. Cette étude complète fait l'objet de l'annexe 1 jointe à la note explicative. Pour faciliter la saisie du contexte du projet, sa conclusion en page 18 est reproduite ci-après :

« 6. Conclusion

Authenticité

Considérant que la villa ne présente pas de modifications majeures depuis sa construction à l'exception de la construction d'extensions.

La villa a subi différentes phases de transformation (construction d'une véranda, remplacement des menuiseries extérieures, modification des décorations et parachèvements intérieurs, ...).

Les matériaux intérieurs d'époque n'ont pas été conservés.

Seules les démolitions du n°105 et de la véranda permettraient de retrouver la volumétrie originelle de la villa quatre façades.

Les éléments décoratifs et menuiseries pourraient être restitués, mais les concepteurs ont laissé peu d'informations graphiques permettant une restitution à l'identique.

Intégrité

Considérant que le choix des matériaux et des mises en œuvre sont le reflet de l'époque entre deux-guerres. Les Architectes Concepteurs ont principalement œuvré dans la reconstruction d'après-guerre en employant des styles passéistes. La présente villa n'est pas une construction représentative de leur production. Leur travail est plus remarqué dans la reconstruction des dommages de guerre et la restauration du patrimoine ecclésiastique, ce qui explique l'utilisation du style traditionaliste dans cette villa.

L'exécution de certains éléments comme la porte d'entrée ou les ferronneries décoratives sont différentes des dessins initiaux de l'architecte.

Représentativité

Considérant que la villa est constituée d'éléments représentatifs de différents styles (traditionaliste, éclectique, régionaliste...).

La lecture des façades ne reflète pas l'aménagement intérieur.

Les façades sont purement décoratives.

La villa est une compilation d'intentions architecturales et de d'ajouts d'ornements mais elle ne reflète pas une conception globale et la recherche d'un concept engagé dans les tendances du modernisme de l'époque. Le bâtiment n'est donc pas une référence cohérente et ne peut être repris comme un modèle traditionaliste pour le futur.

Rareté

Les intentions architecturales de cette villa ne sont pas exceptionnelles et uniques, elles reflètent le passé et la tradition.

La construction ne fait pas preuve d'innovations particulières.

Les matériaux utilisés sont moins onéreux que les standards de l'époque.

Les matériaux et les techniques de mise en œuvre utilisés sont d'époque mais sont généralisés.

Le bâtiment ne présente donc pas un caractère de rareté et n'est pas un témoignage représentatif de son époque.

Au regard de ces considérations, le besoin de préserver la villa ne semble pas justifié. »;

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

- en matière de programme :

Organisation :

- La maison unifamiliale [entité A], l'immeuble de 6 appartements [entité B] comme le commerce projeté [entité C] disposent chacun d'une entrée privative;
- La maison unifamiliale et le commerce projeté partagent la zone de recul donnant accès à leur entrée privative respective;
- La volumétrie du commerce projeté limitée au rez-de-chaussée existant, ne permet à la maison mitoyenne d'ouvrir que de façon limitée sa 3^{ème} façade (pignon droit), afin de profiter tant d'apports lumineux directs que de la vue vers le vaste jardin privatif situé en partie arrière du terrain;
- Elle permet aussi d'aménager, sur la toiture du commerce, derrière le jardin suspendu, une terrasse à usage des occupants de la nouvelle maison mitoyenne, ce qui contrevient aux objectifs du PPAS (zone de jardin);

- L'immeuble à appartements s'organise autour d'un noyau de circulation vertical desservant à chaque niveau, selon le cas, 1 ou 2 appartements;
- De plain-pied, ces appartements seront tous traversants, d'orientation est-ouest, et munis de larges terrasses orientées à l'ouest. L'appartement du rez-de-chaussée disposera en plus d'un jardin privatif s'étendant au-dessus de la dalle du plafond du haut sous-sol, enterrée, débordant le plan de la façade arrière hors sol de l'immeuble d'appartements;
- Les cuisines des appartements de 2 chambres sont relativement petites (longues de 4 modules de 60cm), ce qui permet peu d'espace de rangement, tandis que chaque chambre dispose d'une salle de bain ou d'une salle de douche;
- Profitant de la volumétrie de type trois façades, les appartements d'extrémité (côté droit) bénéficieront d'ouvertures sur la 3^{ème} façade, d'orientation nord. Le penthouse du +3 bénéficiera également d'ouvertures sur sa 4^{ème} façade, au sud;
- Le parking, situé au sous-sol de l'immeuble à appartements, comprendra 8 emplacements de stationnement automobile (dont 2 places seront dédiées aux futurs occupants de la maison unifamiliale);
- Il comprendra également les emplacements de stationnement vélos, à destination des occupants de l'immeuble, ceux de la maison étant stationnés dans l'abri de jardin existant dans le vaste jardin paysager à usage de cette dernière;
- Une nouvelle connexion, également aménagée en sous-sol, sous la dalle du commerce permettra l'accès direct depuis la maison à ce parking. Cette connexion n'est pas contiguë au parking, ce qui multiplie les travaux en sous-sol et divise la zone de pleine terre;

Affectation :

- Les constructions composant le projet comprennent trois entités, à savoir :
 - Unité A :
 - Logement : 1 maison unifamiliale mitoyenne, de 5 chambres en R+3 (R+2+T) comprenant un sous-sol habité;
 - la suppression du commerce licite;
 - Unité B :
 - Logements multiples : 1 immeuble de 6 appartements comprenant un sous-sol, distribués autour d'un noyau de circulation et répartis comme suit :
 - 1 appartement 3 chambres avec jardin au rez-de-chaussée;
 - 4 appartements 2 chambres répartis aux R+1 et R+2;
 - 1 appartement 3 chambres au R+3;
 - Unité C :
 - Commerce : 1 surface de remise existante (affectation licite) et transformée en commerce, située au rez-de-chaussée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les bâtiments se présentent comme deux nouveaux volumes à toiture plate (R+2/R+3 en escaliers pour la maison unifamiliale, R+3 pour l'immeuble d'appartements), articulés autour du volume du commerce projeté, ce dernier étant aménagé en rez-de-chaussée avec également une toiture plate, mais plus basse, qui longe la rue Edith Cavell;
 - Toutefois, ces options présentent d'importantes dérogations en matière de gabarit (profondeur 630 cm et hauteur 640 cm) au regard de la maison voisine de gauche;
 - Cette composition demeure clairement identifiable également côté jardin, qui s'enrichit de grandes terrasses intégrées à la façade de l'immeuble de logements pour offrir un espace extérieur à chaque appartement et de sorte à limiter ses impacts pour le voisinage;
 - L'unité de l'ensemble est assurée par l'utilisation des mêmes matériaux (voir plus bas);

- Les séjours des appartements sont orientés vers le jardin. Ils bénéficient d'une vue sur le parc et d'une orientation vers l'ouest. La façade du côté jardin répond à cette situation en offrant de généreuses baies vitrées (sur toute la largeur des pièces) donnant accès à de grandes terrasses, la plupart couvertes, afin de permettre une utilisation étendue pendant l'année, et encadrées par des murs pleins qui assurent l'intimité entre les différentes unités de logement, mais également envers le voisinage;
- A l'inverse, la façade à rue est plus « urbaine », animée par des jeux de pleins et de vides organisés autour des baies vitrées des chambres des différents appartements;
- La façade Sud est quasi aveugle alors qu'elle sera visible de l'espace public et que des baies pourraient apporter de l'éclairage naturel aux cuisines et salles de bain;
- Les deux entrées des deux nouvelles entités (A & B) sont, quant à elles, marquées par de plus grands châssis d'angle;
- Percées visuelles :
 - Depuis l'espace public, le choix du remplacement de la toiture du commerce (unité C) par une toiture verte intensive, largement plantée et aux spécimens bien visibles, a pour objectif de renforcer la liaison depuis la rue vers l'univers végétal d'intérieur d'îlot, se voulant comme garante du respect de la volonté de « percée visuelle » sous-tendue par la disposition des espaces de « Cours et Jardins » définis au PPAS n°15. Toutefois, ce concept est théorique et non perceptible depuis la voirie;
 - Ceci constitue également la motivation justifiant la modification des baies de la façade arrière de ce même commerce dont le nouveau grand châssis toute hauteur créera, dans la perspective diagonale existant depuis le châssis d'entrée de la façade avant, voire de la rue, une vision traversante donnant vers le cœur d'îlot. Ce concept est également illusoire car la percée visuelle ne sera pas aérée et dépendra de l'organisation du commerce;
 - En bordure de terrain, dans la zone de « Cours et Jardins » située entre l'immeuble remplaçant la maison du n°105 et la propriété voisine du n°103, une grille verticale métallique de clôture ajourée noire remplacera le portail existant afin d'offrir, là aussi, la transparence visuelle sur le végétal;
 - Or le portail et la grille existante en limite de zone de recul constitue un petit patrimoine d'intérêt à maintenir;
- Matériaux de façades :
 - Les façades des constructions se composent de parties pleines habillées d'un parement en briques de ton clair, de terrasses en béton architectonique et de parties vitrées. Les châssis seront en aluminium thermolaqué de couleur anthracite et les vitrages seront clairs;
 - Le choix de la brique de ton clair s'est fait dans un souci de neutralité et de sérénité, de façon à s'intégrer au mieux dans le contexte bâti environnant décrit plus haut;
 - Les couvre-murs seront en aluminium de même couleur que les châssis;
- Toitures et terrasses
 - Le projet compte 4 nouvelles toitures vertes extensives non accessibles, situées au-dessus de la maison unifamiliale du n°107 et de l'immeuble à appartements du n°105, et dont les surfaces du +4 seront équipées de 44 panneaux photovoltaïques, soit 38 unités pour l'immeuble à appartements et 6 unités pour la maison unifamiliale;
 - Les terrasses du rez-de-chaussée, comme les abords en matériaux durs semi-drainants seront en briques sur chants. Celles des appartements et de la maison, aux étages, seront couvertes d'un revêtement en bois;
 - Les garde-corps seront en verre clair de façon à ne pas créer « d'écran » entre l'intérieur et l'extérieur. Cette option présente peu de qualités esthétiques et pratiques. Ces garde-corps devraient être conçus de sorte à reprendre les matériaux et motifs de la clôture existante à rue;
 - Les installations techniques liées aux équipements des immeubles doivent être intégrées à l'enveloppe bâtie;

- Une clôture en acier laqué, noyée dans la végétation (haie plantée), séparera le jardin privatif arrière de l'appartement du rez-de-chaussée (établi au-dessus de la dalle du parking) du jardin privatif d'intérieur d'îlot de la maison unifamiliale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les aménagements paysagers proposés ont pour objectifs d'inscrire le nouveau bâtiment de logements dans un contexte paysager intéressant et d'offrir de multiples bénéfiques à ses habitants;
 - Un des objectifs recherchés au travers des nouvelles interventions paysagères est d'offrir aux habitants de l'immeuble mais également à ceux des constructions voisines, des vues vers un espace paysager de qualité, tout en assurant des « écrans végétaux d'espèces indigènes » de façon à préserver l'intimité de chacun;
 - Si le site s'y prête, il est envisagé d'installer des ruches dans la propriété mais également aménager un grand potager;
 - Situation existante :
 - Le jardin existant offre un cadre arboré d'intérêt en raison de la maturité des arbres qu'il abrite;
 - Dans le souci de préserver au maximum cet écrin, les interventions se veulent rationnelles et se limitent à ce qui est strictement nécessaire à l'implantation du projet;
 - Dans la situation existante, des arbres de 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} grandeur représentent une opportunité pour le site. Ils apportent un couvert forestier engendrant un ombrage, tout en créant une ambiance paysagère et une biodiversité intéressante;
 - Certains arbres ont une circonférence remarquable, comme un *Tilia cordata* situé dans le jardin arrière et un *Ilex aquifolium* particulièrement imposant côté rue;
 - Chaque arbre a été répertorié pour son emplacement, son essence, la circonférence de son tronc, de sa couronne, et sa hauteur. Ceci permet la mise en valeur de ceux-ci dans la proposition d'aménagement;
 - Projet :
 - Dans la situation projetée, il est proposé la création d'un potager et de bacs en pleine terre. Une zone de fruitiers bas (framboises, groseilles, mûres) et palissés le long du mur (poires, pommes) viendra compléter la production de fruits;
 - Le jardin arrière, dédié à la maison unifamiliale [entité A], sera un espace large et ouvert, mais protégé des regards par les couronnes des arbres existants. La proposition vise à compléter cette trame existante par des essences d'arbres à fleurs et à fruits de type *Prunus*. Ils rythmeront le chemin menant au potager en apportant une diversité visuelle tout au long de l'année et un intérêt fort d'un point de vue de la biodiversité (pollinisation, nidification). De plus, ils permettront une vision claire et dégagée de l'ensemble du jardin vu sous les couronnes;
 - Un jardin privé sera aménagé pour l'appartement B.0.1 du rez-de-chaussée. Il sera délimité par une haie bocagère structurée au niveau du bâtiment et plus libre vers le fond du jardin. Elle apportera de l'intimité entre ce jardin privatif et le reste du jardin dédié à la maison unifamiliale. De plus, cet élément paysager sera intéressant écologiquement, pour la nidification et l'habitat des petits mammifères/oiseaux. En plus d'offrir une diversité d'habitat à la faune, les essences permettront une couverture toute l'année et un intérêt visuel le long des saisons (floraison, feuillage persistant...);
 - Le revêtement utilisé pour les terrasses et les autres espaces extérieurs de circulation du site sera de la brique, permettant une homogénéité d'aménagement (terrasses et cheminements);
 - Le chemin menant au potager sera très discret pour se fondre un maximum dans le paysage;

- Les abords des constructions seront gérés avec des terrasses en prolongation des logements (maison unifamiliale et appartement du rez-de-chaussée) en liaison avec les jardins privés. Le revêtement utilisé, en brique, sera rythmé par des lignes transversales de briques posées sur chant. Au niveau du jardin de l'appartement, une végétation de vivaces viendra rythmer cet espace minéral et cadre le regard vers le reste du jardin;
- La localisation des ruches doit respecter les normes bruxelloises et un certificat de classe 3 à partir de 3 ruches doit être obtenu;
- L'aménagement prévoit une cour anglaise en façade arrière de la maison unifamiliale apportant de la lumière et de la végétation vers l'étage inférieur du sous-sol. Le choix de son emplacement tient compte du tilleul remarquable présent et de ses racines;
- En zone de recul, sur le devant de l'immeuble, un jardin d'accueil mettra en valeur le bâtiment tout en délimitant clairement les fonctions : la circulation des voitures vers la rampe de parking, un espace de rencontre piéton, une cour d'entrée, une barrière visuelle apportant de l'intimité aux fenêtres des rez-de-chaussée;
- Les chemins d'accès doivent être limités au profit des zones de plantations. Ces zones de plantations doivent permettre une plus-value pour la connectivité écologique des insectes et des oiseaux notamment, avec le jardin arrière;
- La limite entre la zone de recul et l'espace public doit permettre de conserver le petit patrimoine en maintenant les grilles existantes;
- Abattage des arbres et protection des arbres conservés :
 - Les arbres présents sur le site seront conservés, à l'exception de ceux se situant dans le périmètre du nouveau bâtiment;
 - Comme précédemment évoqué, le projet a été étudié pour permettre de garder un maximum d'arbres et proscrire l'élimination des essences particulières du site (le *Tilia cordata* notamment). Les abattages définis sont donc minimisés un maximum pour favoriser la conservation des arbres intéressants biologiquement et esthétiquement;
 - Les 6 arbres situés dans ce périmètre sont les suivants :
 - 1 *Prunus lusitanica*;
 - 1 *Chamaecyparis lawsoniana*;
 - 1 *Betula verrucosa*;
 - 3 *Acer pseudoplatanus*, dont un fourché. Cette caractéristique induit des problématiques d'humidité au niveau du tronc, et donc une longévité de l'arbre réduite;
 - Pour les arbres et plantations conservées, des mesures seront prises pour assurer leur protection durant les travaux : protection des troncs et du système racinaire en empêchant les dépôts et terrassements trop proches;
 - Il est notamment prévu de protéger les arbres proches de la zone de terrassement avec des barrières grillagées positionnées à l'aplomb du périmètre de leur couronne afin d'éviter les terrassements trop proches de l'emprise présumée de leur système racinaire;
 - Aucun terrassement, aucune modification de niveau, aucun passage de véhicule lourd, ni aucun stockage ne seront fait sur cette emprise. Enfin, pendant les deux premières années, un arrosage fréquent sera réalisé par la pose d'un drain situé sous le revêtement correspondant au chemin menant au potager;
- Aménagement du jardin et nouvelles plantations :
 - Nouveaux arbres :
 - Le projet prévoit la plantation de 12 arbres, respectant la distance de 2 mètres de la limite de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet est situé en zone B d'accessibilité du RRU (zone bien desservie en transports en commun);

- Le projet propose l'aménagement de 8 emplacements de parking pour automobiles sous l'immeuble B, dont 2 destinés à la maison unifamiliale, et reliant la maison par une connexion souterraine sous le commerce projeté, ce qui présente un déploiement technologique important mettant à mal la stabilité de cet édifice vétuste, et contrevient aux objectifs du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins;
- Le projet propose également l'aménagement de 20 emplacements de vélos dans le sous-sol de l'immeuble B. La maison unifamiliale disposera d'emplacements pour vélos dans son jardin privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Les eaux des toitures non accessibles sont collectées et récupérées dans une citerne dont le trop-plein est évacué vers le bassin d'infiltration, faisant office de bassin d'orage si le débit d'infiltration n'est pas suffisant par rapport au débit de pluie;
 - L'excédent des eaux de toiture et les eaux des autres surfaces imperméabilisées (toitures accessibles, terrasses, accès, etc.) est collecté et rejeté dans le bassin d'infiltration;
 - Le trop-plein et le débit de fuite du bassin d'infiltration sont rejetés dans l'égout public de la rue E. Cavell par l'intermédiaire d'une chambre de visite de raccordements. Le bassin d'infiltration sera un bassin composé de bacs poreux permettant l'infiltration de l'eau au travers des trous des dans les bacs;
 - Ces options font l'objet d'une objection de la part du Service Technique de la Voirie et du Service de l'Environnement (voir plus haut);

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 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 15 (ilot Montjoie - Errera - Roberts Jones - Cavell) :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :
 - le projet présente d'importantes dérogations tant au PPAS en matière d'implantation, de hauteur de gabarit et de concordance avec les affectation (voir ci-après) qu'au RRU en matière de gabarit et de profondeur de bâtisse, et porte à ce titre, atteinte aux qualités bâties et paysagères de l'intérieur de l'ilot;
 - le projet est cependant compensé par un aménagement paysager de qualité. A l'échelle de la parcelle, les impacts sont peu significatifs. A ce titre, le rapport de densité P/S passe de 0,21 à 0,30, le taux d'emprise passe de 12% à 13%, et le taux d'imperméabilisation passe de 20% à 23%. La densité sera de 20,06 logement par hectare;
 - application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - le projet s'inscrit en partie dans les objectifs de développement urbanistique édictés par les prescriptions du PPAS n° 15;
 - le bâti est prévu au niveau de la rive de l'ilot, préservant de ce fait, une importante zone paysagère au profit de l'intérieur de l'ilot;
 - le projet est accompagné d'un plan paysager limitant les abattages d'arbres et prévoyant de nombreuses plantations qualitatives;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - le projet prévoit la démolition de la maison sise au n° 105, en vue de réaliser un ensemble immobilier proposant une maison unifamiliale mitoyenne et un immeuble de 6 logements. La superficie de logement sur la parcelle en situation existante est estimée à 550m² hors sol. Le projet modifié propose une superficie de logement hors sol estimée à 1268m². Dès lors, le projet s'inscrit dans les conditions d'application de la prescription 0.12 du PRAS, vu la conservation et l'augmentation de la superficie de logement;

- le projet prévoit également de démolir l'immeuble mitoyen de gauche comprenant un logement, lequel sera remplacé par la maison unifamiliale, pour une contenance supérieure;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le projet d'immeubles à appartements multiples modifie les caractéristiques urbanistiques des constructions par l'augmentation du volume, la modification de la typologie et du langage architectural;
 - si le volume se raccroche au gabarit de l'immeuble voisin n°103, il n'en est pas de même au sein du projet entre l'immeuble 105 et la maison 107 par ailleurs en dérogation par rapport à la maison 107;
 - une dédensification du bâti de ce côté de la parcelle permettrait une meilleure transition entre les différents volumes projetés, ainsi qu'avec leur environnement immédiat;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS) :
 - article I : Zone de construction (teinte vermillon clair), alinéa B. Gabarit et Esthétique :
 - les bâtisses extrêmes de groupe seront à 3 trois façades :
 - Sollicitation d'une dérogation au point B de l'article I du PPAS, la maison unifamiliale projetée pour le n° 107 n'étant pas strictement et totalement une construction 3 façades, comme prescrit au plan du PPAS;
 - Si la maison unifamiliale projetée [entité A] est bien une construction 3 façades à partir de son 1ier étage, son rez-de-chaussée conserve la typologie actuelle à deux façades;
 - Vu ce qui précède, et notamment en ce qui concerne l'incohérence entre la fonction commerciale proposée et la situation existante de droit, cette dérogation ne peut s'envisager, car l'entité C ne peut être transformée en affectation commerciale. La création de la zone de jardin, telle que prévue par le PPAS permettra également de confirmer le vocabulaire de 3 façades prévu pour la maison unifamiliale;
 - profondeur maximale de bâtisse :
 - Sollicitation d'une dérogation au point B de l'article I du PPAS, la maison unifamiliale projetée pour le n° 107 présentant au niveau -1 un volume de vie débordant de la limite de la profondeur de bâtisse définie au plan du PPAS;
 - Si les niveaux hors-sol tentent de respecter le gabarit défini par le PPAS en matière d'alignement de façades mais pas en ce qui concerne les toitures, le projet de reconstruction de la maison mitoyenne du n°107 (entité A) développe une chambre d'amis dont l'emprise débord, uniquement au niveau -1, de 630cm par rapport à la profondeur maximale de bâtisse prescrite;
 - Cet aménagement se fait en dérogation au PPAS et tente de justifier cette dernière par les considérations suivantes : cet espace complémentaire est destiné à permettre l'aménagement d'une chambre d'amis et donc à améliorer l'habitabilité des lieux, considérant qu'au rez-de-chaussée, la limite de profondeur de bâtisse du PPAS est respectée et que la couverture de cet espace, à savoir une terrasse extérieure pour l'habitation, est conforme aux prescriptions du PPAS pour la zone VI de « Cours et Jardins », et que cette extension demeure pour ainsi dire imperceptible des voisins (châssis du -1 vers la cour anglaise). Toutefois, cette option, engendre une importante emprise sur la zone devant être conservée de pleine terre, ce qui ne peut se justifier;
 - Il y a donc lieu de diminuer la profondeur de cette chambre d'amis, en supprimant le dressing qui n'est pas indispensable pour ce type de fonction. La cour anglaise devra être reculée en conséquence;

- toiture à versants ou à versants et à la « Mansart » combinés, couvertes de tuiles ou d'ardoises :
 - Sollicitation d'une double dérogation au point B de l'article I du PPAS, la maison unifamiliale projetée pour le n° 107 présentant des toitures plates verdurisées en R+2 et R+3, non couvertes de tuiles ou d'ardoises, s'écartant des prescriptions du PPAS;
 - Constatons au besoin que l'immeuble actuel bâti au n°107 présente déjà une toiture plate. Le choix de toitures plates verdurisées est posé pour des raisons techniques et esthétiques. Dès lors, il y a également lieu d'intégrer l'ensemble des installations techniques du bâtiment à son enveloppe fermée;
 - Il tend à faciliter les raccords à l'immeuble du n°109, rendu complexe par l'oblique créée par le bâtiment existant ainsi que sa toiture à versants n'occupant pas la totalité de l'immeuble. Si l'immeuble n°109 est un R+1 (+ toiture à versants), les voisins immédiats sont en R+2, voire R+3. Néanmoins, cette option engendre d'importants dépassements de gabarit à l'encontre de la maison voisine n°109, laquelle est située au Sud du projet, ce qui limite ses vues vers l'intérieur d'ilot en créant une « œillère » en mitoyenneté, et une perte éventuelle d'ensoleillement en été à l'ouest;
 - Le gabarit en R+2 en façades (rue & jardin) et R+3 en recul (partie centrale) est proposé afin de :
 - permettre un raccord harmonieux et esthétique avec l'immeuble n°109, ce qui n'est pas abouti;
 - Toutefois, la construction proposée présente des toitures plates, dont profil généré par la volumétrie de ces dernières respecte les hauteurs de corniches définies (càd établies entre +7m70 et +9.70m) et qui s'inscrit dans le gabarit d'une toiture inclinée et de pentes identiques à la maison mitoyenne voisine du n°109, tel que prescrit par le PPAS, mais dont le profil mitoyen est largement dépassé. Il y a lieu de réduire la profondeur du volume du R+2 à l'arrière à celle de l'extension supérieure du voisin mitoyen n° 109;
 - La dérogation relative au choix du matériau de couverture résulte alors de la typologie « plates » des toitures, pour lesquelles les matériaux prescrits, tuile comme ardoise, ne sont pas utilisables. Suivant en cela les dernières directives communales comme régionales, le projet opte pour des toitures verdurisées, favorables à l'esthétique, la biodiversité, la rétention d'eau, l'isolation acoustique comme thermique.
 - Ces dérogations sont donc acceptables;
- article III : Zone de construction (teinte vermillon foncé), alinéa B. Gabarit et Esthétique :
 - Dérogation concernant le gabarit :
 - Sollicitation d'une dérogation au point B de l'article III du PPAS : l'immeuble de six appartements (entité B) présentera bien un gabarit en R+3, mais il dépassera de 80 cm la hauteur autorisée dans le PPAS. Elle est calculée comme suit : $0,56 \text{ [Niv. moyen]} + 12,50 \text{ [Haut PPAS]} = 13,06 + 0,80 = 13,86\text{m}$ [Niv. acrotère façade]. Ce dépassement de hauteur s'explique par la volonté des Maîtres de l'Ouvrage d'offrir des logements de qualité avec des hauteurs libres d'au moins 2m80 dans les pièces de vie;
 - Cette dérogation se justifie également par le fait que les hauteurs libres dans les appartements sont aujourd'hui fortement impactées par l'ensemble des techniques spéciales à intégrer dans les faux-plafonds afin de répondre aux exigences de la PEB. Cependant, il y a également lieu d'intégrer l'ensemble des installations techniques du bâtiment à son enveloppe fermée;
 - Cette dérogation n'altère pas les objectifs poursuivis par le PPAS en ce qu'il prévoit la construction d'un immeuble de logements multiples et est donc acceptable;

- Dérogation concernant la toiture :
 - Sollicitation d'une dérogation au point B de l'article III du PPAS, l'immeuble de six appartements (entité B) ne possède pas en toiture de l'étage +3 une toiture terrasse accessible tel que le demande le PPAS;
 - La volonté des demandeurs est de privilégier, pour l'aménagement de cette surface, la qualité et la croissance de la verdurisation extensive prévue afin de créer une vaste étendue, propice au développement de la biodiversité, et donc en l'absence de présence humaine (seuls des équipements passifs (panneaux solaires & un cabanon technique indispensable) étant présents);
 - Le penthouse du 3ième étage dispose aussi déjà d'une large terrasse privative à disposition de ses futurs occupants. Lui adjoindre une surface extérieure supplémentaire en toiture nécessitant de plus un escalier pour y arriver ne se justifie pas;
 - Considérant enfin l'impact négatif que pourrait occasionner sur le voisinage les éventuelles nuisances sonores comme visuelles générées par une telle implantation en toiture, nous pensons cette dérogation souhaitable pour tous; elle est donc acceptable;
 - Dérogation concernant la profondeur maximum des bâtisses :
 - Sollicitation d'une dérogation à la profondeur maximum des bâtisses telle que reprise sur le plan du PPAS, la seule information disponible à ce sujet étant le tracé de la zone en rouge (vermillon foncé) à petite échelle et non cotée sur ledit plan de référence;
 - Cette zone n'est pas orthogonale;
 - Si certains éléments du plan sont cotés, on constate rapidement également que de nombreux éléments ayant la même cote, sont dessinés avec des mesures a priori différentes. Le plan présenterait donc des erreurs matérielles;
 - Le demandeur a travaillé en reportant le plan du PPAS par transparence sous son plan et en essayant de le « caler » au mieux sur les limites de sa parcelle;
 - En conclusion de cet exercice, une partie des terrasses (sur une largeur de 30 cm en moyenne) des appartements est implantée en dehors de la zone de bâtisse mais ne compromet évidemment en rien le mode d'aménagement de la zone de cours et jardins, puisqu'aménagées en surplomb. Une telle dérogation, sollicitée pour autant que de besoin, et vu ce qui précède, peut se justifier ;
 - Si les terrasses des appartements ont une profondeur de 2m50 pour permettre aux habitants d'installer éventuellement une table et des chaises, elles sont délimitées par des joues en maçonnerie, en ce compris sur la terrasse du +03, afin de limiter les vues vers le voisinage;
 - Il est également prévu de planter des arbres supplémentaires afin d'augmenter l'écran végétal en partie existant aujourd'hui.
 - article V : Zone de recul (teinte vert normal), alinéa B. Gabarit et Esthétique :
 - Dérogation concernant la pente de garage
 - Sollicitation d'une dérogation à la valeur maximale de pente d'accès au garage définie à l'article V du PPAS, l'immeuble de six appartements (entité B) présente sur son tronçon droit intérieur une inclinaison maximale de la rampe d'accès de 18%.
 - Cette donnée géométrique est la conséquence du déplacement dans la zone de construction (vermillon foncé) de la rampe d'accès au sous-sol, localisée anciennement, pour mémoire, dans la bande de la zone de « Cours et Jardins » (vert clair) séparant les deux propriétés. Ce changement d'implantation a été opéré afin de préserver l'intégrité de cette zone.
 - Située en partie intérieure, cette partie de la rampe n'est pas vue des autres usagers que ceux de l'immeuble.

- Respectant, bien entendu et par ailleurs, la progressivité des pentes définies au RRU, comme nécessaire à l'usage automobile, la primauté au respect du critère paysager voulu par le PPAS, alliée aux différentes contraintes techniques, semblent raisonnablement justifier la dérogation sollicitée; elle peut donc être acceptée;
- Dérogation relative aux emplacements de stationnement pour vélos :
 - Cette option contrevient aux objectifs du PPAS mais également du RRU qui n'envisage pas le stationnement sur cette zone;
 - La suppression du volume du commerce projeté entraînera également la suppression de ces emplacements pour le stationnement des vélos;
- article VI : Cours et Jardins (teinte vert clair) :
 - Dérogation concernant la création d'une cour anglaise en zone de jardin de la maison mitoyenne :
 - Sollicitation d'une dérogation à l'article VI du PPAS, pour la construction des murs de soutènement latéraux de la cour anglaise, dont un est engendré par la construction du volume du parking souterrain, cette éventualité n'étant pas envisagée par le PPAS;
 - Le projet de reconstruction de la maison mitoyenne du n°107 (entité A) développe en plus de son organisation hors-sol, un niveau en sous-sol intégrant, outre les locaux techniques, une chambre d'amis et ses locaux servants, dont il y a lieu de réduire l'emprise;
 - Soucieux d'une surface éclairante naturelle et suffisante, désireux de disposer d'espaces de qualité, les Maîtres de l'Ouvrage ont souhaité aménager dans la continuité de cette chambre d'amis une zone de transition et d'ouverture permettant de bénéficier du jardin arrière et des perspectives qu'il suggère;
 - Cette implantation, limitée au niveau -1, est intégrée au concept paysager général du projet, tant par ses gradins plantés et remontant vers le jardin, que par le traitement de la courette, en briques sur chant, ce qui la rend semi-perméable;
 - Bien que l'aménagement de cette courette porte atteinte à l'intérieur de l'ilot, elle pourra être acceptable après réduction de la profondeur du niveau du sous-sol;
 - Le projet présente également une dérogation à l'affectation du PPAS n° 15bis, non sollicitée, en ce que la remise liée au commerce (supprimé au 107) est conservée et transformée en nouveau commerce, ce qui contrevient aux données essentielles du PPAS, et ne peut dès lors se concevoir;
 - Dérogation concernant les volumes enterrés en sous-sol sous les terrasses et jardin :
 - Sollicitation à l'article VI du PPAS, pour la construction des volumes enterrés du sous-sol -1, volumes établis sous les surfaces de terrasses et/ou jardin de pleine terre telle que prévue au projet en zone arrière au niveau -1 côté jardin de la maison mitoyenne n°107 et de l'immeuble d'appartements n°105, cette éventualité n'étant pas envisagée par le PPAS;
 - Le projet de reconstruction de la maison mitoyenne du n°107 (entité A) développe en sous-sol une chambre d'amis et ses locaux servants (dressing & salle de bain), dont l'emprise au sol déborde. Cette dérogation sera acceptable après réduction de l'emprise du sous-sol telle que demandée plus haut;
 - Le projet de construction des garages en sous-sol -1 de l'immeuble d'appartements du n°105 (entité B) s'étend sous les surfaces extérieures du rez-de-chaussée des terrasses arrière, comme du jardin privatif de pleine terre (la hauteur de terre rapportée y est supérieure à 60cm) de l'appartement du rez-de-chaussée;
 - Le couloir de liaison entre le parking et la maison 107 est séparé du parking, ce qui augmente les travaux et divise la zone de pleine terre. Il y a lieu de coller cette liaison au volume de parking afin de préserver une zone de pleine terre plus grande et plus cohérente;

- Ces volumes de construction, totalement enterrés, se limitent au volume du niveau -1. Ils ne seront pas perceptibles visuellement;
 - Néanmoins, la dalle de parking doit être couverte d'une couche de terre d'au moins 1m afin de permettre des plantations suffisantes sur cet espace, en réduisant la hauteur sous plafond des 2 dernières travées du parking;
 - Considérant que ces constructions, bien qu'exclusivement enterrées, ne sont pas perceptibles, ne sont pas de nature à compromettre le mode d'aménagement de la zone de cours et jardins, mais contreviennent néanmoins au concept de zone non aedificandi pour des besoins liés à la maison unifamiliale ainsi qu'à l'immeuble;
 - Cependant, vu ce qui précède, la dérogation à la zone contigüe au PPAS peut s'envisager;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'art. 153 §2 du CoBAT (dérogations au Titre I du RRU) :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Sollicitation d'une dérogation, car le gabarit arrière (R+2 et R+3) de la nouvelle maison mitoyenne, n°107 (entité A), se situe au-delà des 3 mètres en profondeur par rapport au profil de la construction voisine du n°109;
 - Cette dérogation est motivée, selon le demandeur, par la conformité du gabarit de la construction proposée pour le n°107 aux prescriptions du PPAS;
 - En réalité, le gabarit n'est pas conforme au prescrit du PPAS notamment par la forme de la toiture. De plus, il est important de rappeler que le gabarit prévu par le PPAS est un maximum envisageable pour autant que le projet réponde au bon aménagement des lieux;
 - Dans le cas présent, les options du projet enclavent fortement la maison mitoyenne, ce qui ne peut se concevoir bien que la largeur de bâtisse prévue par le PPAS soit étroite;
 - Cette dérogation serait acceptable moyennant la réduction du volume du R+2 à l'arrière telle qu'évoquée plus haut;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Sollicitation d'une dérogation, le gabarit arrière (R+2 et R+3) de la nouvelle maison mitoyenne du n°107 (entité A), excède les 3 mètres de débordant autorisés par le RRU par rapport au profil de la toiture et/ou des constructions annexes voisines mitoyennes, ici du n°109;
 - Cette dérogation est motivée, selon le demandeur, par la conformité du gabarit de la construction proposée pour le n°107 aux prescriptions du PPAS, le gabarit proposé s'inscrivant, pour mémoire, strictement dans une toiture à versants établie à partir du niveau supérieur de corniche;
 - En réalité, le gabarit n'est pas conforme au prescrit du PPAS notamment de par la forme de la toiture. De plus, il est important de rappeler que le gabarit prévu par le PPAS est un maximum envisageable pour autant que le projet réponde au bon aménagement des lieux;
 - La toiture plate projetée propose un raccord acceptable en fonction des spécificités de la volumétrie de la toiture voisine côté avant (toiture plate partielle côté mitoyen raccordée à une toiture à versants, et effectuant la transition entre l'orthogonalité du mitoyen de gauche et l'oblicité de l'implantation du projet);
 - La dérogation est dès lors acceptable;
 - Sollicitation d'une dérogation, pour le débordement en hauteur du cabanon de l'ascenseur, dépassant de 90 cm le niveau de l'acrotère de la toiture;
 - Cette rehausse est indispensable pour l'installation de l'ascenseur, mais celle-ci ne sera pas visible depuis l'espace public;
 - Cette dérogation est acceptable;
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - Cette dérogation est inhérente à la dérogation au gabarit sollicitée dans le cadre du prescrit du PPAS (voir plus haut), et pourrait être acceptable moyennant l'intégration au volume bâti des installations techniques;

- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - Sollicitation d'une dérogation pour la construction des murs de soutènement latéraux de la cour anglaise, dont un est engendré par la construction du volume du parking souterrain;
 - Considérant que la construction de ces deux murs fait partie intégrante des travaux d'aménagement du projet paysager, proposé tant pour la maison mitoyenne que pour le site dans son entièreté, que sa perception limitée aux seuls usagers du jardin, compte tenu de l'étendue de celui-ci, et qu'elle crée un bénéfice qualitatif (lumière et perspective visuelle) pour le volume habité du sous-sol du -1;
 - Néanmoins, cette intervention est fortement dérogoire à la profondeur de bâtisse;
 - Cette dérogation serait acceptable moyennant la réduction de l'emprise du sous-sol de la maison unifamiliale telle qu'évoquée précédemment;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - cette dérogation est inhérente à la construction de la maison unifamiliale, prévue sur une parcelle qui lui est propre et qui s'en retrouve dès lors pratiquement totalement imperméabilisée;
 - Cette dérogation serait acceptable moyennant la réduction de l'emprise du sous-sol telle qu'évoquée précédemment;

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) :
 - Les qualités historiques et patrimoniales de cette maison unifamiliale, bien que cohérentes et suffisamment bien conservées, ne justifient pas de s'opposer à la construction d'un ensemble neuf, cette disposition étant par ailleurs reprise au plan particulier d'affectation du sol. Celui-ci devra néanmoins prendre en compte les remarques émises quant aux gabarits constructibles en regard des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et présenter un degré de finition et de qualité architecturale qualitatifs;
 - Le projet modifié est accompagné par une note historique et patrimoniale détaillée démontrant que la maison ne présente pas d'intérêt particulier, notamment de par ses transformations et son éclectisme;
 - Le projet est également accompagné d'un volet relatif à la circularité;
 - En matière de petit patrimoine : la grille de la zone de recul est à maintenir comme témoignage de l'urbanisation de la parcelle et son intérêt stylistique;
 - La parcelle présente 2 arbres remarquables (inventaire légal), lesquels sont conservés et mis en valeur dans le projet paysager :
 - Érable à feuille de frêne;
 - Tilleul à petites feuilles;

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

- Supprimer l'unité C, restituer une percée paysagère conforme au prescrit du PPAS entre la maison unifamiliale et l'immeuble de logements;
- Réduire le volume de la maison unifamiliale en réduisant la profondeur du R+2 à l'arrière en se limitant à la profondeur de l'annexe supérieure voisine;
- Limiter la profondeur de la maison mitoyenne au sous-sol en supprimant le dressing et rapprocher (translater) la cour anglaise en fonction;
- Limiter les interventions en sous-sol entre l'immeuble A et l'immeuble B, et permettre l'accès au parking pour la maison unifamiliale depuis son niveau de caves en collant le passage souterrain au volume du parking afin de préserver une seule zone de pleine terre;
- Couvrir la dalle du parking d'une couche de terre d'au moins 1m d'épaisseur afin de permettre des plantations suffisantes sur cet espace, en réduisant la hauteur sous plafond des 2 dernières travées du parking;
- Percer davantage la façade Sud de l'immeuble de logements multiples afin d'apporter d'avantage d'éclairage naturel aux cuisines et salles de bains;
- Conserver et restaurer les grilles existantes en zone de recul et les intégrer au projet paysager;
- Concevoir les garde-corps de sorte à reprendre les matériaux et motifs de la clôture existante à rue;

- En zone de recul, limiter les zones d'accès au strict minimum au profit des zones plantées, et y supprimer les emplacements pour vélos;
- Contenir l'ensemble des installations techniques nécessaires aux 2 immeubles, dans le volume construit;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- Améliorer l'usage des cuisines des logements de l'immeuble collectif en les élargissant en déplaçant par exemple les couloirs vers les buanderies et en déplaçant les petits vestiaires;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la démolition des immeubles existante en vue d'y construire un ensemble de logements peut s'envisager moyennant un meilleur respect de la réglementation urbanistique en vigueur;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré aux perspectives de la rue et offrira davantage de dégagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la maison unifamiliale sera sensiblement réduit afin de mieux s'ingérer à la maison mitoyenne existante;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les données essentielles du PPAS seront préservées de par la suppression de l'unité C;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.