

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 02/12/2015**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-42453-2015- Enquête n° 257/15**

**Demandeur : Dexin S.A. - Monsieur Jean-Paul De Coster**

**Situation : Rue Engeland de 368A à 372**

**Objet : la démolition d'une fermette et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales et d'une villa**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42453-2015 introduite le 24/09/2015 par la S.A. Dexin c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant la démolition d'une fermette et la reconstruction d'un ensemble de 3 maisons unifamiliales et d'une villa sur le bien sis rue Engeland, 368A à 372 ;

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

**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 n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots en ce que le projet prévoit la construction d'une nouvelle maison 4 façade en intérieur d'îlot ;
- o application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement en ce que le projet prévoit la démolition de 2 logements;

**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.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/11/2015 au 17/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :**

- Une Association des habitants expose les points suivants :

***I Maintien de la fermette existante et proposition de rénovation.***

*La fermette existante, maison basse typique est un des derniers témoignages du passé rural du sud d'Uccle et de ce quartier, elle a été bâtie avant 1932 et à ce titre devrait faire l'objet d'une étude complète qui justifierait sa démolition. L'avis des Monuments et sites leur semble vraiment requis sur sa destruction. Avant tout projet il convient de se demander si la restauration de ces maisons anciennes typiques rurales ne serait pas plus opportune, car ces maisons ceintes d'un beau jardin à l'avant côté sud ensoleillé apportent encore un cachet typiquement rural au quartier. Le jardin avant bordé le long de la rue Engeland d'une belle zone d'arbres et d'arbustes apporte une note très verdoyante en concordance avec le jardin en face, de l'autre côté de la rue Engeland. Bien que bétonné en partie à l'avant, de manière illégale et contraire au RRU en zone de jardin et de recul pour y faire entrer des voitures, cet aménagement malheureux ne doit pas être pris en compte en comparaison du projet, pour justifier de l'imperméabilisation importante des 4 constructions envisagées. Il faut estimer la valeur légale des biens existants par rapport au prescrits du permis de bâtir, par rapport à la situation de droit et non de fait qui est illégale, de surcroît. L'impossibilité de rénover les maisons n'a pas été démontrée d'autant plus que ces logements sont encore habités par des familles aujourd'hui et ne sont pas déclarées inhabitables ni insalubres.*

***II Projet présenté.***

***A. Division cadastrale et séparation en 4 propriétés.***

La note explicative jointe à la demande fait état de 6 parcelles cadastrales, reprises en pointillés sur le petit plan. Ces limites parcellaires ne correspondent pas aux nouvelles limites de propriété du projet. Elle se demande si le terrain a fait l'objet d'une division en lots.

**B Le dossier de demande est incomplet et surtout présentent des inexactitudes qui pourraient influencer la décision de la Commission de manière trompeuse.**

Le plan en axonométrie de l'affichage, censé informer les riverains sur le volume du projet, ne permet presque pas de distinguer les fenêtres du deuxième étage qui sont cachées par l'ombre d'un toit en avancée. Ce n'est qu'en examinant le dossier que le deuxième étage apparaît dans les textes et les plans.

Les gabarits proposés comme référence pour justifier de la moyenne des gabarits voisins ne font pas partie de l'îlot dans lequel s'inscrit le projet. Dans l'îlot concerné, les gabarits sont tous de R+1+T sauf un R+ 2+T et de plus les maisons voisines ont 4 façades entourées de jardins sur 3 côtés au moins.

Le demandeur ne parle pas de la propriété voisine de droite, 4 avenues de l'Hélianthe qui forme l'angle de l'îlot avec la rue Enge land en pente. Cette maison 4 façades présente un jardin mitoyen avec le terrain du projet. Le demandeur n'évoque pas les vues directes qu'offriront les nouvelles constructions vers ce jardin ni les vues depuis les fenêtres du séjour, des chambres et de la terrasse de l'habitation du coin Hélianthe 4.

Aucun plan ne montre les vues qui seront créées depuis les fenêtres et séjours des autres parcelles voisines, ni la volumétrie des immeubles par rapport aux différents voisins. Ni la vue depuis les jardins des riverains.

La photo aérienne présentée comme datant de 2015, montre sur le terrain, avenue de l'Hélianthe 4, un jardin complètement arboré alors que ce n'est pas le cas. Le jardin est dégagé, offre des pelouses, une terrasse, et des vues directes vers le projet. Une haie basse entoure le terrain du jardin qui ne compte pas d'arbres à hautes tiges comme la photo le ferait croire.

Le demandeur dit ne pas intervenir sur le profil du terrain, alors que des murs de soutènement des terres, en béton, figurent sur les plans tout le long des voisins et que le niveau des terres du profil existant se trouve dans la hauteur des constructions. Actuellement, le long du voisin de gauche, 4 av de l'hélianthe, le terrain est sans déclivité. L'Altimétrie est mal détaillée et elle ne peut se rendre compte de l'importance des futures excavations qui n'est pas chiffrée. Elle ne peut donc pas dire que "le projet suit avant tout le profil existant du terrain », comme dit la note de présentation.

**Ombre portée**

Le projet ne présente pas de vues des ombres portées sur les jardins et maisons des propriétés voisines alors les façades avant sont construites vers le sud. C'est d'ailleurs, pour profiter de la face sud du terrain, que les jardins des différentes maisons de cet îlot ont été installés vers l'avant et les bâtiments en retrait. Le projet met au contraire les espaces de jardin vers le nord et induit aussi des ombres portées sur les jardins riverains existants et sur les jardins des futures maisons

**PRAS .0.6 Préservation de l'intérieur de l'îlot.**

Les arbres à abattre ne sont pas que des arbustes, ils ne sont pas représentés sur les plans de situation existante, le dossier ne contient pas de liste détaillée des arbres (espèce, hauteur, largeur du tronc) et ne propose aucune replantation d'arbres ni d'arbustes pour l'ensemble du projet. Ce qui contrevient à la prescription 0.6 du PRAS qui recommande de préserver les intérieurs d'îlots et surtout la végétation. Il n'y a aucun plan paysager de replantation de la végétation qui permette de croire à « une certaine quantité d'espaces verts » comme dit dans la note sans aucune précision. Les jardins sont étroits et petits surtout celui de la première maison de gauche qui jouxte l'entrée carrossable de la villa arrière et son car port. Il est à craindre que les occupants de la future villa arrière aient plusieurs véhicules et que l'allée d'entrée et l'espace devant le car port de la villa fasse office de parking, juste à l'arrière des jardins des maisons riveraines.

**Imperméabilisation du terrain**

Mis à part une citerne d'eau de pluie commune pour les 4 bâtiments de 10 m<sup>3</sup>, sous l'allée d'entrée, il n'y a pas d'autres ouvrages de récupération des eaux de pluie. Il est curieux de placer une citerne d'eau de pluie pour 4 propriétés distinctes sans précision de communauté de propriété du terrain.

Il n'est pas précisé si l'eau de pluie sera récupérée pour les sanitaires, ni si une infiltration des eaux de pluie ne serait possible ou envisageable. Au vu du récent règlement communal sur la gestion des eaux ce parti lui semble léger.

Le taux d'imperméabilisation de référence de la situation existante est complètement faussé par la prise en compte d'un bétonnage du jardin complètement illégal. La surface imperméable existante devrait correspondre à l'emprise au sol, qui est de 157,91 m<sup>2</sup> soit 0,14 % et non 0,38 %. Le taux d'imperméabilisation projeté de 0,35 % leur semble faible au vu des plans.

La densité proposée de 4 logements et le parti architectural de maisons 2 façades avec garage en rez en avancée, ne sont pas en harmonie avec le bâti existant. Les jardins des futures maisons sont petits, orientés vers le nord et vont avoir comme vue le mur aveugle de la villa arrière ce qui est peu esthétique. L'espace du grenier « dit aménageable » augmente le gabarit sans en utiliser le volume. L'espace de la pièce à vivre du rez-de-chaussée des maisons est amputé côté sud par le volume du garage. Les garages en débordement de 1,5 m vers la rue sont peu esthétiques et pas en harmonie avec le voisin. Le parti de placer une sorte de terrasse balcon au-dessus de l'avancée lui semble inapproprié en façade à rue. Il est peu probable que les futurs habitants s'installent au balcon côté rue alors qu'ils bénéficient d'un jardin en rez-de-chaussée.

En conclusion, ils estiment que le projet ne présente pas d'harmonie avec le quartier environnant, au contraire il le banalise par une architecture très peu novatrice qui ne met pas l'espace en valeur mais le cloisonne et surtout porte un préjudice certain sur les biens des riverains des maisons à 4 façades. En comparaison avec la situation champêtre, rurale et verdoyante existante, elle estime que le projet ne répond pas à un bon aménagement des lieux.

- D'autres riverains font les remarques et observations suivantes :

A. Maintien et rénovation de la ferme existante

Ils souhaitent que :

- La commission de concertation demande son avis à la Commission Royale des Monuments et Sites. Il s'agit d'une petite ferme de caractère, dernier témoignage du passé rural de cette zone.
- Le demandeur fournisse un rapport et une analyse des problèmes constructifs constatés et qui empêcheraient de rénover ces bâtiments.
- Une étude historique sur les travaux de transformation apportés à l'immeuble soit réalisée. Cette ferme et son environnement ont subi des transformations non autorisées qui les ont dévalorisés. On ne peut donc pas partir de la situation de fait pour évaluer sa valeur, mais de sa situation de droit : une ferme entourée de jardins. Cet ensemble pourrait être mis en valeur, mais souffre simplement d'un manque d'entretien.

B. Le projet envisagé est contraire au bon aménagement des lieux

Le site sur lequel la demande porte est intégré à un îlot constitué de villas 4 façades ou 3 façades. Le gabarit des maisons, l'alignement de celles-ci en recul, perpendiculairement ou en oblique les unes par rapport aux autres ont permis de maximiser l'apport de lumière naturelle sur toutes les façades, en tirant parti de la pente qui descend de l'avenue de l'hélianthe vers l'avenue de la Gazelle. La plupart de ces maisons jouit d'un vaste jardin. Chacune des parcelles apporte une qualité à l'intérieur d'îlot. **Voir photos dans la lettre.**

1. Gabarits

Les villas qui composent l'îlot présentent en majorité un gabarit de type R+1+T. En particulier, les villas qui entourent le projet ont un gabarit de R+1+T.

2. Qualités paysagères de l'intérieur d'îlot

Le projet proposé est clairement en opposition avec la prescription générale 0.6 du PRAS qui prescrit : « les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surface de pleine terre ». Alors qu'aucune dérogation à cette disposition n'est autorisée.

- Le projet prévoit l'abattage de tous les arbres et aucun replantage.
- Il est prévu d'excaver de grandes quantités de terres sur l'intégralité de la parcelle. En fond de parcelle, le long de la villa à construire ainsi qu'à l'arrière des jardins des maisons mitoyennes à construire rue Engeland, la différence de niveau entre la situation actuelle et la situation projetée sera d'environ un niveau entier. Il ne restera donc peu de terre arable sur le site après travaux.
- Le bilan de la parcelle en terme d'imperméabilisation semble très négatif (route, terrasses, murs de soutènement, grande empreinte au sol des bâtiments).

3. *Le projet dans son environnement, manque d'intégration et non-respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot, en contradiction avec la prescription générale 1.5.2 du PRAS.*
- *Des maisons jumelées, bel étage, ne s'intègrent pas au bâti existant :*
    - *Ils constatent dans la demande la création de vues vers les voisins. Des vues sont créées vers la cuisine/salle à manger, la chambre parentale et la salle de bain de la maison voisine, ainsi que vers la terrasse. Ceci est encore amplifié par la création de terrasses au premier étage à l'arrière des trois maisons rue Engeland qui offrent des vues plongeantes vers la terrasse et la cuisine salle/ à manger du voisin avenue de l'Hélianthe4.*
    - *La profondeur de la construction semble très importante. La villa voisine, rue Engeland 368, n'affiche une telle profondeur qu'au rez-de-chaussée.*
    - *Le projet a un impact important sur l'ensoleillement des voisins de apt et d'autre de la parcelle : les maisons voisines subiraient une ombre portée très importante si le projet devait voir le jour.*
    - *Architecture en décalage complet avec le style de l'îlot. Proposition architecturale du passé, systématiquement, peu diversifiée.*
    - *Le gabarit et l'implantation de ces maisons seraient source d'importantes nuisances visuelles, ainsi que d'un effet d'écrasement.*
    - *La villa construite en intérieur d'îlot augmente la profondeur de bâtisse en intérieur d'îlot par rapport à la situation existante et ne s'intègre pas au bâti existant.*
    - *L'approbation de ce projet consisterait en une amorce de transformation irrémédiable de cet îlot en une rangée de maisons tel que proposées dans ce projet à front de la rue Engeland. Cet îlot participe à la mixité des types d'habitats dans le quartier.*
4. *Le dossier soumis comporte de nombreuses imprécisions de nature à induire le lecteur en erreur.*
- *Comme indiqué ci-dessous, il considère qu'il est dérogé au RRU en ce qui concerne le gabarit constructions.*
  - *La description de la situation existante est dépeinte de manière trompeuse :*
    - *Les arbres repris sur la parcelle voisine de l'avenue de l'Hélianthe 4 en vue aérienne ont été abattus il y a plus de deux ans à la suite de l'obtention d'un permis d'abattage. La vue est donc ouverte entre les deux parcelles.*
    - *La vue 3D du 368 rue Engeland semble erronée. La toiture est bien plus pentue, en réalité, cette villa ne comporte qu'un seul niveau hors toiture, son gabarit est de R+T.*
    - *Aucun plan d'implantation général reprenant le projet et les maisons voisines de l'avenue de l'Hélianthe. Il est donc difficile d'évaluer la proximité créée entre les constructions et l'exiguïté qui serait créée dans l'îlot en cas de construction maisons.*
    - *Aucune image du voisin, et de son jardin, ne sont reprises dans le dossier de demande. Il est donc impossible de se faire une idée du préjudice qui pourrait être subi par lui si ce projet devait voir le jour. **Voir en annexe, un reportage photo plus complet du quartier.***
    - *L'altimétrie est mal détaillée et on ne peut se rendre compte de l'importance des excavations. Le projet suit avant tout le profil existant du terrain, des dizaines de camions seront nécessaires pour excaver les terres pour réaliser le projet proposé.*
    - *Il ne retrouve pas d'étude d'ensoleillement.*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

24/09/2015 : dépôt de la demande ;

05/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/11/2015 au 17/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

02/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation.

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 24/11/2015, et dont les conditions sont libellées comme suit :
  - **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
  - *Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que de rénovation lourde.*
  - *Les principes de gestion prioritaires consistent à :*

- a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
- b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
- a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,4 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire ;
- b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;
- c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
  - - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
  - - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
- d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
- e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
- Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- 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 n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.
- Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité

décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci, et en respect avec la législation en vigueur.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
  - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
  - b) avant la délivrance du permis ou du certificat : fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
  - c) dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
  - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
  - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
  - c) obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à l'espace public :
- Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
- Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.
- Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (un seul dispositif servant à la fois de citerne et de bassin d'orage pour une capacité totale de 10.000 litres ; schéma hydraulique peu clair) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel. Il est en évolution de par l'émergence de plusieurs projets de moyenne ou grands envergure ;
- Il présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural ;
- Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants ;
- Le bâti est caractérisé, en ce qui concerne l'îlot faisant l'objet de la demande, par des constructions implantées en ordre ouvert ou semi – ouvert par ensemble de plusieurs maisons jumelées. Les voiries bordant l'îlot, sont, à l'opposé du site, bâties par des constructions en ordre fermé, et de gabarit plus important ;
- Les parcelles concernées par la demande (cadastrées 252M5, 252P4, 252K4 et 252T5) accueillent actuellement deux maisons vétustes et imbriquées l'une dans l'autre, en fond de parcelle et dont certaines parties datent du début du siècle dernier (la maison n°370 ayant notamment fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-1003-1924 en autorisant un agrandissement) dont le gabarit correspond à du R + toiture à versants ;
- Le site faisant l'objet de la demande est fortement minéralisé, de par l'aménagement d'un espace de stationnement et de manœuvres à l'avant-plan des maisons anciennes ;
- Le terrain présente une pente depuis l'avenue de l'Hélianthe, à l'angle de laquelle est bâtie une maison d'habitation bel étage, vers la rue Engeland, formant une courbe à cet endroit. La transition entre le domaine privé et le domaine public est matérialisé par des zones plantées d'arbres à haute tige ;

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

- La démolition de 2 maisons vétustes imbriquées l'une dans l'autre en fond de terrain ;
- La construction de 3 maisons à front de voirie, du côté de la rue Engeland et de gabarit R+1+toiture à versants ;
- La construction d'une villa à 4 façades en intérieur d'îlot de gabarit R+1 (avec toiture plate) dont l'accès se fait via une servitude de passage existante qui mène actuellement aux deux maisons à démolir. Cette maison s'inscrit dans la pente du terrain et ne nécessite que peu de déblais ;

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

- Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié ;
- Les maisons à démolir, malgré le fait qu'elles représentent un témoignage de l'ancienne typologie du bâti, disposent, en regard des renseignements donnés en séance et au vu des photos jointes au dossier, de petites pièces qui sont, par leur enfilade et leur organisation, peu compatibles avec la législation en vigueur, tant en matière de normes minimales d'habitabilité que d'isolation ;
- Leur démolition ne peut cependant s'envisager que pour valoriser cet intérieur d'îlot autour duquel sont disposées plusieurs maisons d'habitation ;
- En ce qui concerne la maison projetée en intérieur d'îlot, les différentes fonctions sont implantées suivant le profil existant du terrain, mais dans des distances faibles vis-à-vis des limites parcellaires, voire en mitoyenneté arrière de la maison 1 du projet ;
- L'implantation des maisons d'habitation en bordure de voirie s'opère dans la continuité des aménagements en cours. L'aménagement intérieur des trois maisons jumelées est de qualité. En effet :
  - les différentes fonctions sont réparties afin d'optimiser les besoins d'une famille (3 chambres + espace sous toit exploitable) ;
  - les volumétries proposées suivent avant tout le profil existant du terrain et offrent des différences de niveaux entre locaux qui créent des espaces intérieurs agréables et originaux (double hauteur dans le séjour / présence d'une mezzanine etc) ;
- La compacité des nouveaux bâtiments limite la consommation d'énergie pour le chauffage et économise les matériaux en diminuant la surface de l'enveloppe, ce qui est une démarche écologique à encourager ;
- Considérant cependant que l'aménagement projeté de quatre maisons sur cette parcelle crée une densité importante et une promiscuité trop grande entre les maisons du projet implantées à front de parcelle et celle en intérieur d'îlot ;
- Qu'il en résulte qu'il y a lieu de favoriser le projet des trois habitations à front de parcelle et de valoriser cet intérieur d'îlot à des fins paysagères, qui respectent le relief existant et

remplacent tout mur de soutènement par des talus plantés, afin de répondre aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en la matière ;

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

- En ce qui concerne l'implantation :
  - l'ensemble des constructions à front de voirie est proposée globalement dans le prolongement du volume de la maison voisine de gauche (n°368) tant en ce qui concerne la façade avant (à +/- 3.50 mètres de l'alignement) que la façade arrière, où est proposé un volume en sur-profondeur de 1.50 mètre sur 2 niveaux, tout en maintenant, pour les façades latérales, un tracé symétrique ;
  - La villa en intérieur d'îlot
    - génère une densité trop importante sur la parcelle ;
    - porte atteinte à l'intimité des nouvelles constructions implantées à front de parcelle par la promiscuité créée entre les volumes bâtis ;
    - porte atteinte au caractère verdurisé du quartier, notamment par le fait de la réduction des profondeurs des jardins projetés pour l'ensemble des trois nouvelles maisons ;
- En ce qui concerne les gabarits et le caractère architectural de l'ensemble du projet :
  - L'ensemble des constructions à front de voirie :
    - suit le profil existant de la rue et présente donc des niveaux de rez-de-chaussée distincts permettant d'alléger visuellement le nouvel ensemble bâti ;
    - propose une implantation, des gabarits qui rappellent ceux du tronçon de la rue menant à l'avenue de l'Hélianthe à proximité immédiate ;
    - La façade avant de chaque maison comprend cependant des volumes en excroissance sur l'alignement de la façade principale pour permettre l'aménagement des garages, ce qui ne peut s'envisager. Une alternative envisageant la possibilité d'approfondir quelque peu les maisons au rez-de-chaussée et en façade arrière pourrait s'envisager ;
    - Les 2 maisons d'about doivent être traitées en véritables maisons trois façades, dont le pignon doit être animé, notamment par davantage d'ouverture, et ce dans une logique de continuité de la typologie environnante ;
    - Les zones de reculs latérales doivent être de minimum 3 mètres de pleine terre et plantées, de part et d'autre des trois maisons, et les jardins approfondis afin de s'adapter à l'échelle des gabarits du projet ;
  - La maison implantée en intérieur d'îlot est de faible gabarit et compacte. Elle présente une typologie plus contemporaine. Néanmoins, le projet s'appuie sur un taux d'imperméabilisation comparatif tenant compte des aires de parking existantes et n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable, ce qui ne peut se concevoir ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale n°0.12. du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement :

- Le bâti existant, témoin d'une ancienne typologie de bâti rural, présente cependant peu de qualités dans ses espaces intérieurs, tant par leur exiguïté que par leur organisation en enfilade ;
- Le projet vise la démolition de 2 habitations (242m<sup>2</sup>) et la reconstruction de 4 nouvelles habitations (776m<sup>2</sup>) et répond donc à l'exigence de cette prescription générale, mais en présentant une densité et une promiscuité entre les constructions projetée trop importante ;
- L'équilibre bâti pour cette parcelle et le bon aménagement des lieux conservent les maisons implantées à front de parcelle, soit trois maisons au lieu de quatre, dont les superficies de logement restent bien supérieures à celles existantes et offrent une bien meilleure qualité d'habitabilité

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Si la démolition des deux maisons existantes peut s'envisager en regard des explications données en séance, elle ne peut se faire que dans le but de valoriser cet intérieur d'îlot, et au profit de son aménagement paysager, soit :
  - Par la suppression de l'accès carrossable au profit de sa quiétude ;
  - Par la suppression de la nouvelle construction qui génère une densité très importante, une trop grande promiscuité avec les nouvelles constructions, la création d'ouvrages souterrains



et de murs de soutènement, au profit d'un réaménagement paysager qualitatif de cette parcelle assurant la transition entre les constructions existantes et projetées ;

- Le projet tel que présenté ne comporte pas d'espace de jardin à l'échelle des volumes bâtis et il s'indique de privilégier le caractère paysager des intérieurs d'îlot, et d'établir les constructions projetées à l'alignement, moyennant les conditions émises ci-avant ;

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

**En ce qui concerne l'application de l'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 :**

- La démolition est acceptable, dans le but de valoriser cet intérieur d'îlot :
  - au vu du caractère architectural des espaces existants qui ne permet ni de respecter les normes minimales d'habitabilité et d'organisation, ni de répondre à la législation en vigueur en termes d'isolation ;
  - au vu des très nombreuses interventions architecturales et transformations que les constructions ont subies,
  - au vu de l'architecture quelque peu hybride qui en résulte ;

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

- supprimer la maison en intérieur d'îlot et son accès carrossable, au profit d'un aménagement paysager à présenter et de sorte à valoriser cet intérieur d'îlot,
  - pour les maisons 1 à 3 :
    1. créer une meilleure répartition de la grande parcelle recomposée, qui alloue des jardins à l'échelle des volumes bâtis des trois maisons à rue ;
    2. supprimer les volumes de garage en excroissance en façade avant, quitte à éventuellement approfondir quelque peu le rez – de – chaussée des maisons en façade arrière ;
    3. traiter les 2 maisons d'about avec une typologie réelle de maison trois façades, notamment en proposant davantage de percements dans le pignon ;
    4. respecter des reculs latéraux de minimum 3 mètres, aménagés en pleine terre, pour les deux maisons d'about ;
  - aménager les jardins dans un souci de meilleur respect du relief existant et supprimer les murs de soutènement au profit de talus végétalisés ;
  - répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie ;
- Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier les objectifs de valorisation de cette parcelle par la création de nouveaux logements ;
  - d'être accessoires en ce qu'elles portent sur la création d'un meilleur équilibre bâti afin d'inscrire le projet dans le bâti environnant ;
  - de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la densité du projet; l'atteinte à l'intimité vis-à-vis des voisins et la valorisation des intérieurs d'îlot.

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.