

Séance du 15 février 2023 / Zitting van 15 februari 2023
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 010/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.672-2022
Situation : Avenue Achille Reisdorff 31
Demandeur : Madame Emmanuelle Dourson
(Isoler un mur de pignon (enduit à la chaux de teinte beige clair))

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.750-2022
Situation : Avenue du Directoire 71
Demandeur : Monsieur Steven Peeters et Madame Pauline Begasse De Dhaem
(Construire deux lucarnes en façade arrière, isoler la façade arrière ainsi que la toiture par l'extérieur)
(Bien situé dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1^{er} du CoBAT)

-
- 3) 011/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.743-2022
Situation : Avenue Louis Thévenet 13
Demandeur : Monsieur Marc Feuerstein et Madame Mélanie Zylberberg
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale)
- 4) 008/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.800-2022
Situation : Avenue de Boetendael 29
Demandeur : A.S.B.L. EPSYMMO - Monsieur Eric Debersaques
(Transformer une habitation unifamiliale en un équipement d'intérêt collectif)
- 5) 012/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.711-2022
Situation : Chaussée de Waterloo 1071-1073
Demandeur : S.A. Au Petit Village - Monsieur Hubert Bonnet
(Aménager un commerce au rez-de-chaussée à la place d'un garage au n°1073, construire au-dessus de ce commerce et y inscrire des logements, transformer le magasin existant inscrit au n°1071 et agrandir le magasin au 1^{er} étage de l'immeuble existant et inscrire un logement au dernier étage sur l'ensemble des deux bâtiments dont l'accès se fait via un nouvel accès commun aux deux volumes)
- 6) 009/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.679-2022
Situation : Rue Vanderkindere 295
Demandeur : S.R.L. PAC RETAIL - Monsieur Pierre-Axel Chabot
(Mettre en conformité les actes et travaux suivants : Régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), Régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, Régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); Projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier adossé, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble)
- 7) 001/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.745-2022 (article 177)
Situation : Drève des Gendarmes, entre l'avenue des Chênes et l'avenue du Fort-Jaco
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie
(Rénover le pavage de la drève Gendarmes entre l'avenue du Fort-Jaco et l'avenue des Chênes : aménager une zone résidentielle, voirie centrale en pavés porphyre bombés et 2 bandes latérales de 60cm de large en pavés porphyre sciés, afin de faciliter le passage des cyclistes.)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/02/2023
objet n° 01

Dossier 16-46672-2022 - Enquête n° 010/2023

Demandeur : Madame Emmanuelle Dourson

Situation : Avenue Achille Reisdorff 31

Objet : isoler un mur de pignon (enduit à la chaux de teinte beige clair)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46672-2022 introduite, en date du 23/09/2022, par Madame Emmanuelle Dourson;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler un mur de pignon (enduit à la chaux de teinte beige clair) sur le bien sis avenue Achille Reisdorff 31.

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° 14bis - QUARTIER DU NEKKERSGAT - approuvé par Arrêté Royal en date du 05/06/1957, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°B qui prescrit « Les façades de maisons d'un même groupe seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs » en ce que les façades de l'ensemble bâti sont constituées de briques apparentes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/01/2023 au 30/01/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/12/2022 : réception des compléments;

23/01/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/01/2023 au 30/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons groupées, implantées en recul et de gabarit R+1+T;
- Un groupe de maisons plus récent, sur la gauche, présente un gabarit R+2 couvert par une toiture plate et les façades sont en enduit clair;
- Dans ce quartier, la rue est bordée d'arbres d'alignement et le stationnement est autorisé d'un côté,

- La maison sur laquelle porte la demande (n°31) est située en about (du côté gauche) d'un groupe, et sa façade latérale est pourvue d'une fenêtre au rez-de-chaussée. Ce pignon est assez visible dans les perspectives de la rue;
- En façade arrière, une véranda a été construite dans le prolongement et dans le respect du profil du rangement de jardin, au toit légèrement en pente vers le jardin et mitoyen à celui, similaire, de la maison contiguë à droite;
- La profondeur du volume principal de la maison est limitée à 8,50 mètres, alors que le plan particulier d'affectation du sol permet de bâtir sur 12 mètres;
- Le jardin, orienté au Nord-Ouest, est situé ± 1,20 mètre plus bas que le rez-de-chaussée;
- Il est moins profond que ceux des autres maisons du groupement et est longé par un chemin d'accès vers une parcelle en intérieur d'îlot;
- La maison de droite (n°29) présente le même gabarit;
- La maison de gauche (n°35) de type 3 façades fait partie d'un groupe plus récent de maisons;
- Les jardins sont délimités par des murs sur une profondeur de quelques mètres puis de haies vives;

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

- La pose d'un complexe d'isolation et d'enduit à la chaux sur le pignon latéral, et présentant une épaisseur de 16cm;

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

- La démarche, s'inscrivant dans les objectifs de développement durable, est à soutenir;
- La maison ne présente pas d'intérêt patrimonial significatif;
- L'ensemble des maisons présente des façades en briques apparentes, alors le groupe de maisons voisin en amont présente des façades en enduit clair. Le projet, une intervention ponctuelle, s'intègre donc dans les perspectives de la rue;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - La démarche, s'inscrivant dans les objectifs de développement durable, est à soutenir;
 - La maison ne présente pas d'intérêt patrimonial significatif;
 - L'ensemble des maisons présente des façades en briques apparentes, alors le groupe de maisons voisin en amont présente des façades en enduit clair. Le projet, une intervention ponctuelle, s'intègre donc dans les perspectives de la rue;
 - L'intervention peut éventuellement être réversible;

Considérant que la demande modifiée répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/02/2023

objet n° 02

Dossier 16-46750-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur Steven Peeters et Madame Pauline Begasse De Dhaem

Situation : Avenue du Directoire 71

Objet : construire deux lucarnes en façade arrière, isoler la façade arrière ainsi que la toiture par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46750-2022 introduite, en date du 25/11/2022, par Monsieur Steven Peeters et Madame Pauline Begasse De Dhaem;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire deux lucarnes en façade arrière, isoler la façade arrière ainsi que la toiture par l'extérieur sur le bien sis avenue du Directoire 71;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°40 du permis de lotir (PL) n°256 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18/11/1975 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), à savoir le Kawwberg;

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

- Les actes et travaux portent uniquement sur une isolation de la façade arrière et de la toiture par l'extérieur ainsi que la construction de deux lucarnes de petites dimensions pour améliorer l'aménagement d'une chambre et d'une salle-de-bain, deux espaces habitables n'induisant que peu de nuisance de type lumineuse;
- Par ailleurs, la demande porte également sur la suppression des murs œillères et la restitution de haies au niveau des limites latérales, améliorant de ce fait le passage écologique de la faune;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/11/2022 : dépôt de la demande;

12/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

15/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 12/01/2023 et émis le 09/02/2023 :

Selon la CRMS, les interventions prévues en façade arrière sont assez éloignées du site classé et n'auront pas d'incidences significatives sur les perspectives vers et depuis le Kawwberg à cet endroit. Elles n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Directoire, pratiquement au bout du clos;
- Le bien présente un gabarit homogène avec les constructions voisines, à savoir un gabarit R + 1 + Toiture à versants. Il se compose uniquement d'un volume principal d'habitation;
- Les espaces d'habitation de la maison se développent aux 1^{er} et au 2^{ème} étages;
- La situation de fait correspond sensiblement à la situation de droit, octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-34023-1999 pour la construction, hormis deux murs œillères au niveau des mitoyennetés qui ont été érigés au moment de la construction, et ce en dérogation par rapport au permis de lotir;
- Le groupe de maisons dont fait partie le bien concerné par la demande, comporte en majorité des lucarnes en façade avant mais aucune en façade arrière;
- Le jardin, orienté à l'Ouest, jouxte le site classé du Kauwberg et se compose de différents plateaux reprenant la pente ascendante du jardin vers le Kauwberg;

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

- La construction de deux lucarnes en façade arrière avec un recouvrement en briques sur chant de ton rouge et menuiseries en aluminium de ton noir;
- L'isolation de la façade arrière avec finition en briques sur chant de ton rouge;
- La pose de nouvelles menuiseries en aluminium de ton noir avec la pose de briques émaillées de ton vert au niveau des ouvertures, au niveau de la façade arrière;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec recouvrement en ardoises brunes, identique à l'existant;
- La pose d'un système de tente solaires intégrée dans la façade arrière;
- La pose d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 5m³ avec réutilisation des eaux pour les WC, l'arrosage et l'entretien du jardin, et ce, sous la nouvelle terrasse;
- La pose d'une nouvelle terrasse en briques sur chant;
- Le percement de la toiture en façade avant, pour la pose d'une nouvelle fenêtre de toit;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'augmentation des espaces habitables d'une maison unifamiliale, ainsi que l'amélioration de ses performances énergétiques;

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

- La demande ne porte que sur les éléments en façade arrière ainsi que l'aménagement des combles, la façade avant, reste inchangée par rapport à la situation existante de droit;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les lucarnes, permettent l'aménagement des combles, pour un espace de bureau, une chambre et une salle-de-bain, dont le plan et l'habitabilité sont qualitatifs;
 - l'isolation, tant que la rénovation de l'enveloppe extérieure, participe à l'amélioration de l'esthétique qu'à l'amélioration des performances énergétiques;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'article D du permis de lotir, concernant les toitures, autorise la construction de lucarnes d'une largeur maximale de 2/3 du développé de façade et précise que pour les lots n°38 à 41, la hauteur ne peut dépasser 1,20m sauf exception relevant de l'esthétique de l'immeuble;
 - considérant que la proportionnalité de la façade arrière est judicieuse par rapport aux dimensions des deux lucarnes proposées et qu'elles participent à revaloriser cette façade arrière tout en offrant un langage plus contemporain sans pour autant dénaturer la typologie originelle, la dimension proposée d'une hauteur d'1,89m ne constitue pas une dérogation;
 - il est également à noter que pour garantir les performances énergétiques actuelles, une hauteur d'1,20m ne peut en aucun cas garantir de permettre l'utilisation de l'espace habitable des combles, également envisagé par les prescriptions du permis de lotir;
 - en ce qui concerne les murs œillères, ceux-ci sont supprimés au profit de haies en mitoyenneté, supprimant une situation infractionnelle et permettant de respecter les prescriptions du permis de lotir;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de recul reste conforme à la situation de droit, bien qu'elle ne comporte pas au moins 50% de surface végétalisée, et ce en raison de la configuration de la zone de recul et sa faible largeur, comportant deux accès, l'un carrossable vers le garage et l'autre piétonnier vers l'entrée de l'habitation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
 - la zone de recul, ne peut en aucun cas, comporter du parking extérieur et ne sert que d'accès carrossable vers le garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu la pose d'une nouvelle citerne de récupération des eaux pluviales, d'une capacité de 5m³ avec récupération des eaux pour les besoins domestiques;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Les recouvrements de finition, suite à l'isolation de la façade arrière ainsi que de la toiture, tendent à restituer une situation existante;
 - Les matériaux proposés sont pérennes et de nature à garantir une finition esthétique pour les vues depuis le Kauwberg, à savoir des ardoises brunes, des briques de ton rouge et un ornement, au niveau des ouvertures, en briques émaillées de ton vert;
 - Les lucarnes telles que projetées, sont élégantes et harmonieuses par rapport à l'ensemble de la façade arrière, et leurs dimensions correspondent aux volontés du permis de lotir autorisant les lucarnes, tant en façade avant qu'en façade arrière;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/02/2023

objet n° 03

Dossier 16-46743-2022 - Enquête n° 011/2023

Demandeur : Monsieur et Madame Marc Feuerstein et Mélanie Zylberberg

Situation : Avenue Louis Thévenet 13

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46743-2022 introduite, en date du 18/11/2022, par Monsieur et Madame Marc Feuerstein et Mélanie Zylberberg;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Louis Thévenet 13;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/01/2023 au 30/01/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *La propriétaire de l'immeuble voisin n° 9 fait les observations suivantes :*
 - *est préoccupée et un peu perplexe par ce projet. Il faut dire que ces personnes posent déjà des nuisances depuis de nombreuses années.*
 - *Cette maison est plus longue que les maisons voisines (n° 11, sa maison au n° 9 et également le n° 7, 5 et 3).*
 - *Le projet prévoit une terrasse qui va surplomber les jardins voisins et entraîner une perte d'intimité.*
 - *Après avoir analysé le projet du plan, il faut prévoir et espérer que la vitre latérale soit sablée et voir la terrasse délimitée par une haie ou un garde de corps opaque afin de pouvoir bénéficier de sauvegarder leur intimité et tranquillité.*
- *Le propriétaire de l'immeuble voisin n° 11 fait les observations suivantes :*
 - *s'inquiète de la grande perte d'intimité que celui-ci va engendrer.*
 - *Les demandeurs ont supprimé sur. De plus, ils ont aménagé leur entrée en terrasse, celle-ci donnant directement sur leur salon, il en découle une perte complète de leur intimité au rez de chaussée.*
 - *Le nouveau projet sur le toit, inclus une terrasse arrière, en sachant que leur maison est plus longue que la leur (elle est beaucoup plus avancée dans le jardin), de ce fait, il domine leur jardin avec une vue plongeante.*
 - *Après avoir parcouru les plans du futur projet, ils souhaitent que la terrasse soit dans le meilleur des cas raccourcie et que la vitre latérale soit sablée ce qui éviterait une vue directe sur leur chambre et leur jardin ce qui préserverait également leur intimité. Le cas échéant, délimiter la terrasse par un garde-corps opaque afin de préserver également leur intimité d'origine avant les futurs travaux.*
- *L'occupante du rez de l'immeuble sis au n° 7 fait les observations suivantes :*
 - *La terrasse supérieure sera très intrusive et doit être supprimée;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

18/11/2022 : dépôt de la demande;

02/01/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/01/2023 au 30/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale, construction issue du permis d'urbanisme n° 16-19436-1957, est implantée en ordre semi-ouvert (3 façades) et en retrait par rapport à l'alignement;
- Elle présente un gabarit R enchâssé dans un talus + 2 et est couverte par une toiture plate. Le bien est plus profond que la maison voisine de gauche (laquelle présente un niveau sous toiture de plus). Le profil mitoyen de gauche est une toiture à versant (raide) et un toit plat, plus hauts que notre maison;
- La maison présente de belles caractéristiques patrimoniales, significatives de son époque de construction. Néanmoins, elle a subi plusieurs transformations;
- Le jardin de cette maison se situe au niveau du bel-étage, un niveau donc au-dessus de la rue;

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

- La maison est une maison 3 façades de type « moderniste » construite en 1957, en R+1 avec cave en sous-sol, et les demandeurs souhaitent profiter du toit plat existant pour rajouter un étage. Le nouvel étage ajoutera deux belles pièces de vie et une pièce d'eau à la maison, tout en améliorant la performance énergétique du bâtiment;
- Le projet s'inscrit dans une volumétrie à toiture plate et réservant des retraits;
- Cette demande de permis tend également à régulariser la suppression d'une fenêtre en façade arrière pour la seconde chambre arrière. Ces travaux ont été effectués par le propriétaire précédent et n'a pas généré de dérogation. La grande fenêtre restante étant suffisante pour répondre aux normes d'éclairage naturel;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en lui ajoutant des espaces de vie supplémentaires;
- La toiture plate supérieure non bâtie sera partiellement aménagée en terrasse privative ce qui tend à induire des impacts non souhaitables envers le voisinage d'autant que la maison dispose d'un jardin;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont sensiblement améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet prévoit une rehausse sur un niveau et couvert par une toiture plate, et tendant à s'inscrire dans le gabarit du pignon mitoyen de gauche en attente;
 - en façade arrière, le volume s'aligne sur la façade arrière du voisin de gauche, un recul d'1m90 (toiture verte) est respecté et le volume neuf s'agrandit vers l'arrière de la maison (comme les annexes existantes de ce même voisin) afin d'offrir deux vraies pièces/chambres/bureaux supplémentaires (25 et 14m²) et une salle de douche/wc à cet étage ajouté;
 - une petite rehausse du mitoyen (+40cm) est prévue afin de respecter les normes d'habitabilité de 250cm sous plafond. Celle-ci nous paraît minime vu la situation actuelle et la position SUD de notre projet;
 - toutefois, les ouvertures en façade arrière, et notamment la fenêtre d'angle présente un aspect invasif pour la parcelle voisine de droite, ceci couplé avec la terrasse projetée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin et de la zone de recul sont maintenus;
 - néanmoins, la zone de retrait latérale a été fortement minéralisée entre 2019 et 2020, et ce au détriment de ses qualités paysagères, et contrairement au respect de l'article 12 du Titre I du RRU, ce qui nécessitait dès lors une autorisation préalable. Il s'indique de réduire de manière significative ces aménagements, de les rendre perméables et de restituer une haie arbustive mitoyenne;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - l'ampleur du projet et l'absence de l'augmentation significative de superficie imperméable, n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Toutefois, vu les enjeux climatiques et la présence de la zone de recul, il s'indique de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie;
- en matière d'aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - en termes d'intention architecturale, la maison est rehaussée avec une annexe minimaliste reprenant les codes de la maison existante « moderniste » avec des lignes horizontales, une corniche/casquette débordante, des « colonnettes » en acier et de larges ouvertures sur la façade avant et arrière - donnant sur des terrasses. La façade latérale, exposée plein SUD, est plutôt fermée;
 - une attention particulière est mise sur les aspects énergétiques avec la pose de panneaux solaires en toiture plate et des dispositifs de stores/tentes solaires extérieurs pour éviter les surchauffes. Par ailleurs, l'ajout de l'étage permettra d'améliorer nettement l'isolation actuelle du premier étage, qui souffre été comme hiver d'un toit plat non isolé;
 - le garde-corps vitré et teinté existant doit être maintenu et peut être remplacé en concevant la même esthétique. Les garde-corps à placer au niveau des fenêtres des chambres de l'extension, et destinés à empêcher l'usage de la toiture plate, doivent être conçus dans le même esprit ;
 - le lanterneau existant au droit de la cage d'escaliers sera reproduit au niveau de la toiture supérieure, mais présente des dimensions relativement faibles au regard de l'ampleur du volume de la maison ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogations cumulées à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet présente une dérogation en termes de profondeur et de hauteur de construction car le gabarit dépasse le profil du voisin mitoyen en façade avant et en façade arrière;
 - Comme expliqué ici plus haut, ce recul est compensé par un retrait latéral d'1m90, en façade arrière, réduisant l'impact sur l'ensoleillement et permet d'avoir deux chambres à cet étage. En façade avant, cette dérogation est minime vu la raideur de la toiture de la maison voisine et le recul en profondeur. Seul un petit coin de l'annexe est concerné ainsi que la couverture de la terrasse (toiture débordante);

Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- Une dérogation intérieure apparaît au niveau de la chambre arrière au niveau +1. En effet, nous la norme d'éclairage naturel n'est pas atteinte, même si la chambre possède une fenêtre de 2,3m² de vitrage, à cause de sa grande taille (16m²). Précisons que cette configuration est ancienne et apparaît déjà sur les plans d'archive de 1957. Elle avait donc été prévue par l'architecte précédent (il y avait d'ailleurs 2 portes sur son plan) et la division a, sans doute, été faite directement à la construction de la maison;

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

- Supprimer tout usage de terrasse au niveau des nouvelles chambres/bureau, au profit d'aménagements paysagers pérennes, et prévoir des garde-corps au niveau des baies des espaces de vie dans le plan de façades;
- Conserver la typologie du garde-corps vitré fumé existant au niveau du premier étage et prévoir les nouveaux garde-corps au niveau des baies des espaces de vie de l'extension dans le respect de cette typologie;
- Réduire de manière significative les aménagements imperméables en zone de retrait latérale, en restituant la situation existante de droit, limitant les aménagements à la terrasse couverte et aux pas japonais (supprimer les aménagements de terrasses entre ces deux zones), et restituer une haie arbustive mitoyenne;
- Agrandir le lanterneau sur l'emprise de la trémie d'escaliers;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce que les impacts en matière de gabarits seront réduits et adaptés au contexte;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/02/2023
objet n° 04

Dossier 16-46800-2022 - Enquête n° 008/2023

Demandeur : A.S.B.L. EPSYMMO c/o Monsieur Eric Debersaques

Situation : Avenue de Boetendael 29

Objet : Transformer une habitation unifamiliale en un logement collectif (de type social et de santé).

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46800-2022 introduite, en date du 23/11/2022, par l'A.S.B.L. EPSYMMO c/o Monsieur Eric Debersaques;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une habitation unifamiliale en un équipement d'intérêt collectif sur le bien sis avenue de Boetendael 29;

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°2bis - Quartier Brugmann - approuvé par arrêté royal le 26/07/1967 et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- 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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/01/2023 au 30/01/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/11/2022 : dépôt de la demande;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/01/2023 au 30/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/01/2023;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, l'avenue de Boetendael est une artère locale étroite dont la perspective est structurée par des alignements d'arbres;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation mitoyenne, d'un jardin et d'une zone de recul;

- La maison n°29 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'une brique de parement de ton rouge aux étages, de pierre au rez-de-chaussée, de châssis de ton gris clair et d'une toiture en tuiles rouges. Le pignon gauche de la maison n'est pas bâti;
- L'immeuble de droite (n°27) est une construction 3 façades implantée en recul de l'alignement et de gabarit R+2+T. Elle présente une typologie architecturale tout à fait différente de la maison visée par la demande;
- La parcelle voisine de gauche est, quant à elle, non bâtie;

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

- La modification de l'affectation de la maison unifamiliale en logement collectif de type social et de santé;

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

- Le programme de la maison est modifié en ce que l'utilisation d'habitation unifamiliale est remplacée en logement collectif. L'immeuble aura pour vocation à accueillir 5 chambres pouvant servir d'accueil temporaire aux mamans et leurs bébés ayant séjournés dans une clinique;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie de l'immeuble est inchangée également;

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

- Considérant, qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a apporté des clarifications quant à la nature de l'affectation. Le projet vise à créer un logement collectif de type social et de santé de 5 unités et non médicalisé. Aucun service de soins n'est apporté sur place ;
- Considérant que l'affectation est maintenue en logement et non en équipement d'intérêt collectif ;
- Considérant que le PPAS reprend le bien, objet de la demande, en zone de constructions en ordre ouvert et semi-ouvert;
- Considérant que cette zone prescrit qu'elle est réservée aux habitations isolées, jumelées ou par groupe de cinq maximum;
- Considérant que la nouvelle utilisation du bien répond au prescrit de cette zone;
- Considérant que ce logement collectif vise à accueillir des femmes et leurs enfants ;
- Considérant que, de ce fait, 5 chambres sont aménagées et qu'elles disposent chacune d'un lavabo;
- Considérant que l'immeuble se compose d'un grand living et d'une salle de relaxation;
- Considérant que ce nouveau logement collectif renforce l'offre de ce quartier et constitue un équipement complémentaire pour la clinique lui faisant face;
- Considérant que le bien n'a subi aucune modification infractionnelle tant au niveau de son enveloppe extérieure que de l'aménagement intérieur;
- Considérant que cette utilisation est réversible et n'entrave pas la restitution du logement unifamilial à l'avenir;

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 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) :
 - La suppression d'un logement et son remplacement par un logement collectif sont envisageables dans la mesure où cela renforce l'offre de logements;
 - Ce nouveau logement collectif de type social et de santé ne porte pas atteinte aux fonctions voisines, est compatible avec l'habitat présent et constitue un service complémentaire de la clinique lui faisant face. Les chambres aménagées répondent aux normes minimales d'habitabilité;
- application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
 - la prescription 0.7.1 du PRAS ne s'applique pas compte tenu des clarifications apportées en séance de commission de concertation ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 15/02/2023
objet n° 05

Dossier 16-46711-2022 - Enquête n° 012/2023

Demandeur : S.A. Au Petit Village c/o Monsieur Hubert Bonnet

Situation : Chaussée de Waterloo 1071 - 1073

Objet : aménager un commerce au rez-de-chaussée à la place d'un garage au n°1073, construire au-dessus de ce commerce et y inscrire des logements, transformer le magasin existant inscrit au n°1071 et agrandir le magasin au 1ier étage de l'immeuble existant et inscrire un logement au dernier étage sur l'ensemble des deux bâtiments dont l'accès se fait via un nouvel accès commun aux deux volumes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46711-2022 introduite en date du 21/10/2022 par la S.A. Au Petit Village c/o Monsieur Hubert Bonnet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager un commerce au rez-de-chaussée à la place d'un garage au n°1073, construire au-dessus de ce commerce et y inscrire des logements, transformer le magasin existant inscrit au n°1071 et agrandir le magasin au 1^{er} étage de l'immeuble existant et inscrire un logement au dernier étage sur l'ensemble des deux bâtiments dont l'accès se fait via un nouvel accès commun aux deux volumes sur le bien sis chaussée de Waterloo 1071 - 1073;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 30bis QUARTIER DU VERT CHASSEUR approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/1994 et y déroge;

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

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ce que le logement existant (PU n° 16-30812-1989) qui s'inscrivait initialement en partie arrière du bâtiment n°1071 à tous les étages et dont l'accès se faisait via le magasin sera totalement transformé afin que le commerce s'inscrive au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et que le logement s'inscrive uniquement au 2^{ème} étage avec un accès séparé du commerce;
- application de la prescription relative aux zones en surimpression n°22. Liseré de noyau commercial, en matière d'affectation des étages d'un bien au commerce;

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.4 qui prescrit "il sera prévu au moins un emplacement par logement", en ce que le projet prévoit 1 appartement (studio) supplémentaire par rapport à la situation existante de droit (2 logements);
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au règlement régional d'urbanisme - titre I :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - la profondeur ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. » en ce que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée du n°1071 (par rapport à la situation existante de droit) qui dépasse le voisin de gauche n°1075 le moins profond de plus de 3m + en ce que le projet prévoit une terrasse/balcon au 2^{ème} étage du n°1071 implanté avec un retrait latéral de 1,90m et non de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°1075 le moins profond) + en ce que le projet prévoit un noyau de circulation au dernier étage avec un retrait latéral de 2,04m et non de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°1075 le moins profond);

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/01/2023 au 30/01/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- craintes que les travaux entraînent des nuisances aux propriétés voisines en matière de stabilité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/10/2022 : dépôt de la demande;

01/12/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/12/2022 : réception des compléments;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

16/01/2023 au 30/01/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du service Vert de la Commune sollicité en date du 11/01/2023 et non transmis à ce jour;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/01/2023;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans le quartier où se situe la demande, la chaussée de Waterloo le long de laquelle s'inscrit le projet présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- La parcelle concernée par la demande s'inscrit dans le tronçon de la chaussée de Waterloo compris entre la rue Joseph Vanderlinden et l'avenue de l'Observatoire;
- Cette parcelle accueille deux bâtiments avec un sous-sol commun :
 - Le n°1071 comprend en situation existante de droit (PU n° 16-30812-1989) :
 - Au rez-de-chaussée : un commerce en partie avant et le séjour du logement en partie arrière donnant sur une grande terrasse et donnant accès au jardin;
 - Au 1^{er} étage : l'extension du commerce en partie avant et la cuisine et la salle de bain du logement en partie arrière;
 - Au 2^{ème} étage (sous toit) : les chambres du logement;

- Le n°1073 qui comprend en situation existante de droit :
 - Au rez-de-chaussée : un emplacement de parking côté rue et un entrepôt lié au commerce au rez-de-chaussée arrière;
 - Au 1^{er} étage : un studio accessible via le parking;
- L'ensemble accueille donc 1 emplacement de stationnement, 1 grand commerce, 1 studio et 1 logement dont l'accès se fait via le commerce;
- L'immeuble n°1071 date du début du siècle dernier et présente une façade élégante en pierre de France, ses châssis ont été remplacés en 1989 (PU n° 16-30812-1989) et ont perdus leurs divisions d'origine;
- La devanture du commerce est sobre et comporte des tentes solaires sur lesquels sont inscrites l'enseigne ce qui réponds aux Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- La parcelle accueille un grand jardin de ville de 261m²;

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

- La transformation totale du bâtiment n°1073 et son agrandissement/extension (fermeture de la dent creuse entre le n°1075 et le n°1071) :
 - Au sous-sol : agrandissement des caves sur toute la profondeur du bâtiment et aménagement d'un grand local vélo accessible via le nouvel ascenseur et aménagement des caves des logements;
 - Au rez-de-chaussée : l'aménagement d'un commerce et la création d'un nouvel accès séparés pour les logements avec ascenseur;
 - Au 1^{er} étage : l'aménagement d'un studio et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de l'étage inférieur;
 - Au 2^{ème} étage : la construction d'un nouveau studio et la création d'une terrasse suspendue;
 - Au 3^{ème} étage (correspondant au 2^{ème} étage de l'immeuble n°1071) : l'aménagement d'un grand appartement sur l'ensemble des deux bâtiments (n°1071 et n°1073);
- La transformation du bâtiment n°1071 :
 - Au-sous-sol : conservation des caves existantes pour le commerce;
 - Au rez-de-chaussée : l'aménagement du commerce sur l'ensemble du volume construit existant;
 - Au 1^{er} étage : l'aménagement du commerce sur l'ensemble du volume construit existant;
 - Au 2^{ème} étage (correspondant au 3^{ème} étage de l'immeuble n°1073) : l'aménagement d'un grand appartement 2 chambres sur l'ensemble des deux bâtiments (n°1071 et n°1073);

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

- Le projet améliore l'usage de la superficie commerciale et assure la continuité du logement de long de cet axe structurant, dans un pôle commercial dynamique;
- Le projet propose une extension en hauteur, de sorte à agrandir les espaces tout en comblant la dent creuse, ce qui améliore les perspectives urbaines de la chaussée;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement supérieur, tout en conservant la hauteur de la toiture existante et sans entrainer de rehausses importante au niveau du nouveau volume;
- Le projet vise à répondre au mieux aux caractéristiques du lieu (implantation, bâtiments avoisinants, orientation de la parcelle, caractéristiques patrimoniales,...) en maintenant du commerce le long d'un liseré commercial et en y aménageant 3 logements de qualité qui répondent aux normes d'habitabilité tout en offrant de petits espaces extérieurs pour ces logements;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve une surface commerciale au sein de l'immeuble élégant existant n°1071 et propose une nouvelle surface commerciale séparée de l'immeuble existant au n°1073 conformément au PRAS et conformément au PPA en matière de destination autorisée dans cette zone; Le projet propose que chaque parcelle accueille donc un commerce; Cependant, le nouveau commerce est particulièrement étroit ;
 - le projet propose 3 unités de logements présentant des qualités d'habitabilité intéressantes et qui bénéficient d'un accès distinct des commerces conformément au prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme au prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de revalorisation des noyaux commerciaux;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet tire parti d'un mur pignon et d'une dent creuse et réduit, de ce fait, le déséquilibre volumétrique de la situation existante, au profit du développement de logements qualitatifs;
 - le projet propose une nouvelle construction qui dépasse la hauteur de la façade de la maison mitoyenne de gauche la plus basse mais qui s'aligne sur l'immeuble existant n°1071 et qui de ne dépasse pas l'immeuble situé sur la parcelle mitoyenne de droite qui présente un gabarit nettement supérieur;
 - le projet ne déroge pas au RRU en matière de hauteur et le nouveau volume proposé contemporain permet d'aménager un appartement au dernier étage possédant de belles qualités d'habitabilité tout en restant dans des gabarits respectueux du tissu existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'arbre qui apparaît sur les plans du rez-de-chaussée a fait l'objet d'une autorisation d'abattage en 2020 ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet n'engendre pas d'augmentation de l'emprise au sol, ce qui dispense la demande de l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - cependant, il y a lieu de prévoir la mise en place d'une citerne d'eau de pluie au sein du projet ;
- en matière de terrasses :
 - la terrasse située au 1^{er} étage en contact avec le grand commerce est plus profonde qu'en situation existante de droit : il y a lieu de réduire celle-ci en profondeur et aménager une bande plantée sur la partie non légale ;
 - la terrasse située au dernier étage en contact avec le grand appartement se conforme au code civil mais présente une profondeur importante qui doit être réduite de manière à préserver l'intimité avec les parcelles avoisinantes et végétaliser le solde de la terrasse ;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la pose de panneaux solaires en toiture n'est pas soumise à autorisation préalable en façade arrière (article 33/2 de l'arrêté de minime importance);
- en qui concerne la réclamation :
 - le Règlement régional d'Urbanisme détermine certaines règles concernant l'organisation du chantier.
 - la mise en œuvre du chantier est d'ordre civile et non urbanistique;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ce que le logement existant (PU n° 16-30812-1989) qui s'inscrivait initialement en partie arrière du bâtiment n°1071 à tous les étages et dont l'accès se faisait via le magasin sera totalement transformé afin que le commerce s'inscrive au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et que le logement s'inscrive uniquement au 2^{ème} étage avec un accès séparé du commerce :

- Le projet conserve une grande superficie dédiée aux logements (274m²) au sein d'un ensemble de 610m² hors sol implanté le long d'un liseré de noyau commercial et se conforme donc à la prescription;
- Le projet propose une nette amélioration par rapport à la situation existante en ce que les logements se voient dotés d'un accès distinct des commerces;
- Les nouvelles interventions s'inscrivent de manière judicieuse volumétriquement et les unités d'habitation proposées peuvent bénéficier d'une typologie traversante (alors qu'en situation existante, les deux logements sont orientés uniquement vers l'arrière), tout en observant des espaces extérieurs qualitatifs et non impactants pour le voisinage;

En ce qui concerne l'application de la prescription relative aux zones en surimpression n°22. Liseré de noyau commercial, en matière d'affectation des étages d'un bien au commerce : « les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m². » :

- Suivant le PRAS, la parcelle est située en zone d'habitation et le long d'un liseré commercial :
 - Le projet répond aux prescriptions littérales du PRAS en ce qu'il consiste à rénover/conservé le commerce au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage d'un immeuble existant et d'en créer un nouveau en lieu et place du garage et de l'entrepôt du commerce existant et en ce qu'il aménage aux étages 3 logements bénéficiant d'un accès distinct;
 - Les conditions locales permettent qu'un commerce s'inscrive au 1^{er} étage de cet immeuble existant. En effet, ce commerce s'inscrit au sein d'un pôle dynamique qu'il y a lieu de conserver et toutes améliorations/transmutations d'un commerce est à encourager;
- Suivant le PPAS, la parcelle est située en zone d'habitat avec front commercial :
 - Le projet s'inscrit dans le prescrit du plan particulier d'affectation du sol qui a visé les objectifs de bon aménagement des lieux pour cette partie de la chaussée, et notamment en matière de possibilité d'y inscrire du commerce au 1^{er} étage d'un immeuble « L'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux, soit le rez-de-chaussée et le premier étage. Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation. »
- La superficie dédiée au commerce pour l'ensemble de la parcelle (et donc pour les deux bâtiments) est bien inférieure aux 1000m² autorisés, elle ne représente que 335m² hors-sol;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS :

- l'immeuble ne dispose pas de garage privatif mais s'inscrit au sein d'un quartier, proche des commerces et équipements, est bien desservi en transports en commun (gare du vivier d'oise) et compte des stations de type « Villo ! » et « Cambio » à proximité;
- le projet propose un local pour vélos, situé au sous-sol accessible via un ascenseur de 1,6m de large ne permettant pas à des vélos cargo d'être descendus en cave ;
- Il y a lieu de modifier le projet de manière à favoriser les modes de déplacement actifs;
- Il y a lieu de prévoir un local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée : soit en réduisant la superficie du grand commerce, soit en supprimant le petit commerce et en concentrant les locaux communs des logements dans cette partie de parcelle (n°1073) ;

En ce qui concerne la dérogation au règlement régional d'urbanisme - titre I et le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - la profondeur ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. » :

- Le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée du n°1071 (par rapport à la situation existante de droit) qui dépasse le voisin de gauche n°1075 le moins profond de plus de 3m : cependant, le projet s'inscrit le long d'un mur mitoyen existant et ne portera pas préjudices au rez-de-chaussée à la propriété mitoyenne de gauche directement impactée par le projet;
- Le projet prévoit une terrasse/balcon au 2^{ème} étage du n°1071 implanté avec un retrait latéral de 1,90m et non de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°1075 le moins profond) : celle-ci peut s'envisager car le bien est entouré d'immeuble à appartement présentant tous des terrasses à des hauteurs différentes. L'immeuble de logement multiples s'inscrit dans son contexte et peut s'envisager tel que proposé;
- Le projet prévoit un noyau de circulation au dernier étage avec un retrait latéral de 2,04m et non de 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°1075 le moins profond) : cet élément est indispensable au bon fonctionnement du projet et ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la propriété de gauche et peut s'envisager tel qu'implanté;

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

- Ce bien a fait l'objet de nombreuses transformations (PU n° 16-23431-1963 : modification de façade et PU n°16-30812-1989 transformations et agrandissement);
- En effet, l'intérieur du bâtiment (surtout au rez-de-chaussée et au 1er étage) a fait l'objet, au fil des ans, de nombreuses transformations;

- Il est à noter également que ce bâtiment n'a pas été repris comme immeuble remarquable au PPAS n°30bis;
- Les châssis ont été remplacés avec autorisation;
- Le nouveau volume proposé marque volontairement la différence d'époque avec le bâtiment existant ce qui permet de le mettre en valeur;
- La transformation de la façade du n°1073 redonne une identité globale aux deux bâtiments, tout en créant une harmonie;
- Il y a lieu de restaurer les sgraffites existants en façade avant ;

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

- prévoir un local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée confortable : soit en réduisant la superficie du grand commerce, soit en supprimant le petit commerce et en concentrant les locaux communs des logements dans cette partie de parcelle (n°1073) ;
- prévoir la mise en place d'une citerne d'eau de pluie au sein du projet ;
- restaurer les sgraffites existants en façade avant ;
- réduire la profondeur de la terrasse située au 1ier étage en contact avec le grand commerce (conformément au dernier permis délivré) et aménager une bande plantée sur la partie non légale ;
- réduire la profondeur de la terrasse située au dernier étage en contact avec le grand appartement de manière à préserver l'intimité avec les parcelles avoisinantes et végétaliser le solde de la terrasse ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme mixte est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des locaux communs, des sgraffites et des réductions de profondeur de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage le cadre bâti;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/02/2023

objet n° 06

Dossier 16-46679-2022 - Enquête n° 009/2023

Demandeur : S.R.L. PAC RETAIL c/o Monsieur Pierre-Axel Chabot

Situation : Rue Vanderkindere 295 - 297

Objet : mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble

AVIS

La Commission de Concertation décide de ne pas se prononcer sur la demande en raison d'un vice de procédure (l'avis d'enquête ne figurait pas sur le site internet de la commune, tel que pourtant imposé par l'article 2 de l'AGRBC du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement), et recommande d'organiser de nouvelles Mesures Particulières de Publicité.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 15/02/2023

objet n° 07

Dossier 16-46745-2022 - Enquête n° 001/2023 - Article 177

Demandeur : Commune d'Uccle - Service Technique de la Voirie c/o Monsieur Frédéric Colans

Situation : Drève des Gendarmes, entre l'avenue des Chênes et l'avenue du Fort-Jaco

Objet : Rénover le pavage de la drève Gendarmes entre l'avenue du Fort-Jaco et l'avenue des Chênes : aménager une zone résidentielle, voirie centrale en pavés porphyre bombés et 2 bandes latérales de 60 cm de large en pavés porphyre sciés, afin de faciliter le passage des cyclistes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46745-2022 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 23/02/2022, par la Commune d'Uccle - Service Technique de la Voirie c/o Monsieur Frédéric Colans;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Rénover le pavage de la drève Gendarmes entre l'avenue du Fort-Jaco et l'avenue des Chênes : aménager une zone résidentielle, voirie centrale en pavés porphyre bombés et 2 bandes latérales de 60 cm de large en pavés porphyre sciés, afin de faciliter le passage des cyclistes, sur le bien sis Drève des Gendarmes, entre l'avenue des Chênes et l'avenue du Fort-Jaco;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone forestière, zone de sports ou de loisirs de plein air, zone de parcs, zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que :

- l'article 126, §2, 2°, b s'applique (évaluation appropriée des incidences) ;

que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription particulière 25.1 du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de l'article 188/7 du CoBAT : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2023 au 01/02/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que 4 réclamations ont été formulées et portent sur les aspects suivants :

- Crainte de l'élargissement de la servitude de passage à hauteur du n°161 ;
- Interrogation quant à la possibilité de conserver les mâts d'éclairage actuels (limitation des interventions côté forêt) et la modification du type d'ampoules ;
- Absence de cohérence entre les plans publiés et la situation existante (bordures déplacées en 2020) ;

- Remplacement regrettable des bordures en pierre bleue par des bordures en béton ; demande de conserver le « cachet » historique du quartier par le maintien des pavés ;
- Inquiétude quant à l'élargissement potentiel de la voirie à hauteur du n°165 suite à la mise en place des « bandes cyclables » ; divergences entre les différents documents de la demande de permis (80 cm ou 60 cm de bande cyclable) ; crainte quant à l'absence d'uniformité des revêtements de la drève (tronçon entre la chaussée de la Hulpe et le Racing) ;
- Crainte quant à l'écoulement des eaux de pluie dans les accès des maisons en contrebas de la drève ;
- Absence de mobilier urbain sur les plans ; demande de porter attention à leur implantation (préservation de la quiétude des riverains) ;
- Augmentation du trafic automobile dans l'avenue du Maréchal depuis la phase test de 2 tronçons à sens unique sur la Drève des Gendarmes ; nuisances liées aux manœuvres de demi-tour des voitures ; problématique des voitures ventouses ;

Considérant que les réactions émises au cours de l'enquête publique suscitent les considérations suivantes :

- Certaines questions ne relèvent pas de la demande de permis d'urbanisme. Cela concerne principalement le plan de mobilité qui a été mis en place dans le quartier ;
- De nombreuses remarques ont trait à l'avenue du Maréchal ;
- Les pavés seront conservés et ne seront pas remplacés par de l'asphalte ;
- Le projet n'empiète pas dans la forêt durant le chantier ;
- En ce qui concerne le maintien des anciens poteaux d'éclairage. L'éclairage a déjà été remplacé par Sibelga. Le modèle de poteau est le Belgica (réplique des anciens). Pour le problème d'ampoule, l'information pourra être relayée auprès de Sibelga, gestionnaire du réseau ;
- La drève ne sera pas élargie de plus de 50 cm comme évoqué par un réclamant (10 à 15 cm tout au plus) et les limites devant les parcelles seront respectées ;
- Ce ne sont pas des pistes cyclables qui sont projetées, mais des bandes cyclables suggérées. Elles seront intégrées à la chaussée et ne « débordent » pas du pavage. Cela reste du pavage en pierre naturelles mais la face supérieure est sciées pour plus de confort pour les piétons et cyclistes ;
- La route sera bi pentée comme actuellement. Il n'y a pas d'égout dans la rue et Vivaqua n'en posera pas. L'eau va s'écouler comme actuellement. Des petites zones d'infiltration côté forêt peuvent s'envisager, comme l'a proposé le facilitateur eau ;
- Les fiches techniques relatives au mobilier urbain ont été ajoutées au dossier ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

23/02/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

11/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2022 : réception des compléments;

+1j (14/11/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure;

03/01/2023 au 01/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/02/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

Vu l'avis du SIAMU Réf : T.2022.1066/1 favorable sous réserve;

Vu l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 30/11/2022 favorable sous réserve;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité Réf : BM/DGI/GA26-1593 du 12/12/2022 favorable;

Vu l'avis de Vivaqua Réf : in 1354791 out 835716 du 02/06/2021;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement Division Autorisations et Partenariats Réf : UCC_AI_VR_Gendarmes du 21/12/2022 favorable sous condition;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que la demande se situe en réseau viaire et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, bordés d'une zone forestière d'un côté et d'une zone de sports et de loisirs de plein air pour le tronçon entre l'avenue des Chênes et l'avenue du Maréchal, et de zones d'habitation à prédominance résidentielle pour les tronçons entre l'avenue du Maréchal et l'Avenue du Fort-Jaco, au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001;

Considérant que la demande se situe dans le site classé de l'ensemble formé par la Forêt de Soignes et le bois des Capucins; classé par l'arrêté Royal du 02/12/1959;

Considérant que la demande se situe partiellement dans la zone de protection du Royal Racing Club de Bruxelles ;

Considérant que le tronçon concerné par le réaménagement se situe à moins de 60m de la Zone Spéciale de Conservation I (ZSC I) « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe » (code : BE1000001), désignée comme site Natura 2000 le 14 avril 2016 par un Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Considérant la localisation en zone de protection n°3 des captages du bois de la Cambre / Forêt de Soignes;

Considérant que le tronçon de voirie concerné par le projet est repris par Good Move en zone de Piétons CONFORT, Vélo QUARTIER et auto-QUARTIER;

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

Considérant que la demande vise à rénover le pavage de la drève des Gendarmes entre l'avenue du Fort-Jaco et l'avenue des Chênes : aménager une zone résidentielle, voirie centrale en pavés porphyre bombés et 2 bandes latérales de 80 cm de large en pavés porphyre sciés, afin de faciliter le passage des cyclistes;

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

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études Agora en décembre 2021;

Considérant que la largeur de la drève des Gendarmes est d'environ 3 mètres, en bordure directe de la forêt;

Considérant que par mesure de sécurité, elle a été mise en sens unique (en deux parties, en direction de l'avenue du Maréchal);

Considérant l'absence d'égouttage dans la drève des Gendarmes et que Vivaqua a identifié ce tronçon comme non-égouttable;

Considérant que le projet prévoit de supprimer les bordures existantes et de les remplacer avec des bordures de trottoir en béton;

Considérant que le projet prévoit une emprise de la voirie variant en certains points de 40 cm entre la situation projetée et existante; qu'il y a lieu d'éclaircir le point sur la servitude passage au niveau du n° 161;

Considérant que le chantier va déborder (d'au moins) 50 cm de part et d'autre et qu'il sera dans l'emprise du réseau racinaire d'une série d'arbres et haies (voir notamment coupe BB' de la « Phase 1 » entre les avenues des Chênes et du Maréchal);

Considérant que le projet ne nécessite a priori (selon le demandeur) aucun abattage d'arbre ni élagage d'arbres ou d'arbustes présents en bordure de la zone de chantier mais qu'en cours de chantier, il n'est pas impossible que des élagages ou tailles d'arbres soient nécessaires, par exemple si des branches gênantes surplombent la zone de chantier;

Considérant néanmoins que le cadre IV point 9 de l'annexe I de la demande de permis précise que 39 arbres sont susceptibles d'être abattus, déplacés ou mis en péril et l'existence d'une étude phytosanitaire que nous ne trouvons pas dans le dossier;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la pollution lumineuse autant que possible y compris pendant le chantier. Que le type d'éclairage choisi doit être adapté de couleur ambre, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les potentiels corridors écologiques;

Considérant que l'évaluation appropriée inclut des mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 47-49 et 58-59 du rapport), et qu'afin de garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'intégrer les mesures d'atténuation au permis;

Considérant que le Règlement Régional d'Urbanisme prévoit que « Le stockage des matériaux, les manœuvres avec des véhicules ou engins de chantier, l'emplacement de baraquements se font en dehors du réseau racinaire des arbres et des haies. (...) Ces zones de protection des plantations sont mentionnées sur plan » et qu'il y a lieu de le respecter lors du chantier;

Considérant qu'il y a lieu de faciliter la marche sur ce tronçon de voirie, spécialement pour les seniors, en prévoyant des bancs publics et un revêtement de sol adéquat, tout en préservant la qualité de vie des riverains;

Considérant l'importance de la voirie en question pour l'accès des promeneurs à la forêt de Soignes;

Considérant qu'il y a lieu d'attirer le trafic vélo sur cette voirie, pour ce faire les plans projetés prévoient des bandes de 60cm de large de chaque côté de la chaussée en pavés porphyre sciés et flammés afin de faciliter le passage des cyclistes;

Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan Régional de Mobilité

Considérant que ces travaux contribuent à la mise en valeur de cette drève historique;

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 la prescription générale 0.3 du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :
 - Voir supra;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 :
 - Voir supra;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 25.1 du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - Voir supra;

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 (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) et à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

Considérant l'avis conforme favorable sous réserve émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 30/11/2022 et formulé comme suit :

En réponse à votre courrier du 18/11/2022, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 30/11/2022, concernant la demande sous rubrique.

Le tronçon de la drève des Gendarmes concerné par la demande est compris dans le site classé de la Forêt de Soignes et partiellement situé dans la zone de protection du Royal Racing Club de Bruxelles.

La demande porte sur la rénovation de la voirie qui est aujourd'hui en pavés de pierre naturelle, couverte d'asphalte à plusieurs endroits, et qui présente un état de dégradation avancé. Sur la partie carrossable centrale, le pavage en pierres naturelles sera refait en intégrant de part et d'autre une bande de 60cm de large en pavés porphyre sciés afin de faciliter le passage des cyclistes. En ce qui concerne la gestion des eaux, et sur avis du 'facilitateur eau' de Bruxelles Environnement, il est prévu de conserver le fonctionnement actuel, à savoir un ruissellement des eaux pluviales dans les abords immédiats et prioritairement dans la forêt de Soignes. La note jointe à ce sujet mentionne par ailleurs que, afin d'éviter tout possible débordement à l'aval, on pourrait créer des espaces verts légèrement en dépression en parallèle de la drève (de type noue ou jardin de pluie) pour récupérer les écoulements et ainsi gérer les eaux pluviales au plus proche de leur lieu de précipitation. En fonction de la pente, la mise en œuvre de redans (en terre, bois ou béton) devrait alors garantir une retenue d'eau suffisante pour laisser celle-ci s'infiltrer naturellement.

La demande comprend enfin un document renseignant le type de mobilier urbain qui sera utilisé.

Avis de la CRMS

La CRMS émet un avis favorable sur la demande à condition de modifier certains aspects du projet pour un plus grand respect des caractéristiques du lieu (notamment au niveau de la typologie et du matériau des bordures) et d'apporter certaines précisions. Ces modifications et précisions seront soumises à l'approbation de la DPC avant le début des travaux.

- La CRMS ne souscrit pas à la mise en œuvre de bordures en béton qui sont peu compatibles avec le caractère patrimonial et l'intérêt paysager de la drève. Elle demande de reproduire le dispositif existant, à savoir des bordures et des rigoles en pavés (comme cela a été le cas lors de la rénovation, en 2005, du tronçon situé entre la drève de Lorraine et l'avenue des Chênes).

- En ce qui concerne la gestion des eaux, CRMS recommande, dans la mesure du possible, de miser sur une bonne perméabilité. La CRMS ne s'oppose pas au principe des redans qui sont préconisés dans la note relative à la gestion de l'eau, aux endroits où c'est absolument nécessaire. Elle demande, le cas échéant de renseigner leur implantation exacte et d'opter pour des dispositifs en terre ou en bois (plutôt qu'en béton).

- Concernant le mobilier, un document joint à la demande documente des modèles d'arceaux à vélo, de poubelles, de bollards en bois amovibles et de luminaires dimmables. La localisation exacte de ces éléments sur les plans n'est pas toujours précisée. Certaines caractéristiques de ce mobilier restent en option dans le document fourni (exemple : la couleur des luminaires). Ces points d'interrogation devront être précisés. De manière générale, le nombre de nouveaux dispositifs sera limité au maximum.

- La demande comprend une évaluation appropriée des incidences sur les sites Natura 2000 car le tronçon se situe dans la zone tampon de 60 m autour de la Zone Spéciale de Conservation I (ZSC I) désignée comme site Natura 2000 (AGRB du 14 avril 2016). La CRMS demande de suivre rigoureusement les recommandations formulées dans ce document quant à l'organisation et la réalisation du chantier voir p. 42 de l'évaluation appropriée) et à certains autres aspects du nouvel aménagement (notamment pour ce qui concerne l'éclairage: orienter faisceaux lumineux vers le bas, limiter la puissance, prévoir une lumière de couleur chaude).

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

- Respecter les conditions émises par la CRMS, et respecter les mesures atténuantes recommandées par l'évaluation appropriée Natura 2000 (pp.47-49 et 58-59) et y ajouter les conditions suivantes :
 - Ne pas mettre en œuvre les bordures en béton; les remplacer par des bordures et des rigoles en pavés naturels;
 - Ne pas mettre en œuvre les redans en béton; les remplacer par des redans en bois ou en terre;
 - Limiter au maximum le nombre de nouveaux dispositifs de mobilier urbain;
 - Privilégier le maintien des luminaires existants en adaptant les ampoules pour qu'elles soient conformes aux dispositions Natura 2000 ou prévoir des luminaires respectant la zone Natura 2000 (adapter l'éclairage existant afin qu'il devienne de couleur ambrée à rouge, sans émission dans le spectre UV, avec une projection lumineuse orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels); En cas de remplacement, envisager des éclairages à armatures basses, des systèmes à détection de présence ou horaires limités. En discuter avec des représentants de BE (Forêt et ou Natura 2000);
 - Intégrer les adaptations techniques au cahier des charges;
 - Inviter BE-Forêt et la DPC à la réunion de démarrage du chantier (et ou avant celle-ci), pour la délimitation de l'emprise du chantier et une concertation concernant l'implantation du mobilier urbain;
 - Interdire le stockage/entreposage (machine ou de matériel) et le passage des véhicules/engins dans la zone Natura 2000 (cf. définition du périmètre de chantier);
 - Mettre en place une délimitation physique (barrières) au niveau de la zone d'habitat Natura 2000 afin de la protéger lors des travaux;
 - Réduire la profondeur des fondations au strict minimum et utiliser les meilleures pratiques disponibles pour assurer la survie des arbres proches ;
 - Réaliser les élagages préventifs en-dehors de la période de nidification si nécessaire;
 - Au niveau du système racinaire des arbres existant en bordure de voirie (système racinaire sous/dans la voirie) : placer des plaques métalliques pour le passage du gros charroi ainsi qu'aux endroits situés à proximité des arbres et qui sont fréquemment empruntés par le charroi;
 - Mettre en œuvre au niveau des croisements avec les rues perpendiculaires des emplacements vélo avec supports de type U inversé, entre-axe de 1 mètre et ce conformément aux recommandations du Vadémécum vélo n.7 (et en concertation avec les gestionnaires forestiers de Bruxelles Environnement);
 - Prévoir des bancs le long de la voirie pour assurer une meilleure mobilité piétonne des seniors dans le respect de la quiétude des riverains;
 - Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales qui respecte l'avis de la CRMS et la Division Forêt de BE, et qui protégera les riverains des inondations en cas de fortes pluies, et modifier le plan de la voirie afin d'assurer l'écoulement de toutes les eaux de pluie vers la forêt ;
 - Adapter la signalisation à chaque carrefour afin de ne pas interrompre l'espace partagé ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.