

Séance du 20 décembre 2023 / Zitting van 20 december 2023
(ORDRE DU JOUR / DAGORDE)

- 1) 196/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.130-2023 (article 177)
Situation : Parc Raspail compris entre la rue Victor Gambier,
l'avenue de la Princesse Paola et la rue de Stalle
(Restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse
Raspail, la restauration du mur périphérique, le belvédère, la glacière,
la pièce d'eau et l'évocation des boucles de promenades pittoresques,
la création de clairière, la mise en lumière de perspectives scénographiques,
l'ajout de mobilier et de signalétique. Abattre 27 arbres et en replanter 44)
-

Avis reporté de la CC du 29/11/2023 - Uniquement pour avis de la CC :

- 2) 195/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.823-2023 (article 126/1)
Situation : Avenue Kamerdelle 29
(Démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier le niveau des terres
et abattre deux arbres à haute tige)
-

- 3) 198/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.253-2023 (article 177)
Situation : Chaussée d'Alseberg 1091
(Construire 59 logements sociaux sur un terrain longeant la chaussée
d'Alseberg sous la forme de 4 immeubles avec un parking sous-terrain
de 25 places, et aménager les abords)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47327-2023 (article 177 - PLAN ECOLE)
Situation : Rue du Doyenné 68-80
(Construire un bâtiment en extension entre le bâtiment des maternelles et des primaires)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)
-

- 5) 209/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.042-2023
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 110
(Isoler la façade arrière et les lucarnes, remplacer l'ensemble des châssis
par des châssis plus performants, poser des panneaux solaires et mettre
en conformité l'aménagement des combles en espaces habitables)
- 6) 212/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.076-2023
Situation : Rue du Roetaert 157
(Etendre l'habitation, modifier et mettre en conformité l'aménagement intérieur
et la zone de recul, et modifier la typologie des façades avant et latérale)
- 7) 210/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.172-2023
Situation : Vieille rue du Moulin 187
(Etendre et rénover une habitation unifamiliale, isoler les façades extérieures,
aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne en façade
arrière et mettre en conformité la zone de recul)
- 8) 211/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.094-2023
Situation : Rue de Wansijn 53
(Isoler la façade arrière, ajouter une terrasse suspendue et rehausser
le mitoyen et modifier les teintes de la façade avant)

- 9) 213/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.102-2023
Situation : Avenue Nekkersgat 5
(Mettre en conformité une véranda en façade arrière)
- 10) 214/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.178-2023
Situation : Vieille rue du Moulin 201-205
(Construire un chien-assis en toiture arrière d'une maison unifamiliale)
- 11) 197/23 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.183-2023 (article 177)
Situation : Chaussée de Neerstalle 326-458
(Réaménager un tronçon de 550 mètres de la chaussée de Neerstalle.
Renouveler des voies usées entre les numéros 366 et 442 de la chaussée
de Neerstalle, améliorer la vitesse commerciale des transports en commun
(projet Avanti) par la création d'une voie en site propre, mettre aux normes
les arrêts « Carrefour Stalle » et « Merlo » et requalifier l'espace public.)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 29/11/2023

objet n° 01

Dossier 16-47130-2023 - Enquête n° 196/23 - Article 177

Situation : Parc Raspail, compris entre la rue Victor Gambier, l'avenue de la Princesse Paola et la rue de Stalle

Objet : Restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse Raspail, la restauration du mur périphérique, le belvédère, la glacière, la pièce d'eau et l'évocation des boucles de promenades pittoresques, la création de clairière, la mise en lumière de perspectives scénographiques, l'ajout de mobilier et de signalétique. Abattre 27 arbres et en replanter 44.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47130-2023 introduite en date du 15/06/2023 auprès d'URBAN - DU;

Vu que la demande vise à restaurer le jardin historique par l'évocation de l'ancienne bâtisse Raspail, la restauration du mur périphérique, le belvédère, la glacière, la pièce d'eau et l'évocation des boucles de promenades pittoresques, la création de clairière, la mise en lumière de perspectives scénographiques, l'ajout de mobilier et de signalétique et abattre 27 arbres et en replanter 44, sur le bien du Parc Raspail, compris entre la rue Victor Gambier, l'avenue de la Princesse Paola et la rue de Stalle;

Considérant que la demande se situe dans la zone de protection du site classé suivant:

- Parc Raspail par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 02/02/1995;

Considérant que la demande se situe en partie en zone de construction en ordre ouvert au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS n°24 "Quartier de la montagne") approuvé par arrêté du gouvernement du 23/04/1958;

Considérant que la demande se situe en noyau d'identité locale existant sur la carte n°4 « espace public et rénovation urbaine » ainsi qu'en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau à la carte 3 « Maillage vert et bleu/ maillage bleu » au plan régional de développement durable PRDD;

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 modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts;

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 modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 05/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- demande des fouilles préalables sur ce site qui a été occupé depuis longtemps,
- demande à ce que les panneaux explicatifs évoquent l'ancien CPAS de la commune qui y fut situé et qui avait pour employé Jean d'Osta, écrivain et témoin de la vie uccloise au début du siècle dernier. On l'appelait aussi la Maison espagnole.(briques rouges et toit caractéristique)

- *Autres panneaux éventuels :*
 - *l'arbre remarquable élu récemment « plus bel arbre,*
 - *la maison Raspail qui accueillit Victor Hugo,*
 - *les briques espagnoles qui constituent encore le mur actuel;*
- *demande des informations concernant les essences de plantes grimpantes qui seront utilisés pour recouvrir le mur principale,*
- *demande des informations concernant le type de couverture pour l'évocation de la maison Raspail,*
- *demande de maintenir la quiétude du lieu, et diminuer les infrastructures sur la partie haute du site,*
- *favorable par rapport aux justifications des abattages,*
- *demande de sécuriser les berges de l'étang,*
- *favorable au projet estime que le projet réfléchit,*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours;

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

15/06/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN;

28/07/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure;

06/11/2023 au 05/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 01/12/2023 :

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

Le Service Voirie-Mobilité regrette que le projet de réaménagement du jardin Raspail se soit limité au seul jardin sans prendre en compte les abords, en particulier la rue Victor Gambier.

En effet, il est estimé que la réflexion eût aussi dû porter sur la requalification de cet espace public dans le but d'en accroître la praticabilité piétonne – pour le moins défaillante, voire même dangereuse à l'heure actuelle – puisque le jardin restauré attirera inmanquablement plus de visiteurs, dont ceux en provenance d'Uccle-centre viendront à pied via la rue Gambier;

- l'avis du service de l'environnement sollicité en date du 03/11/2023 :

Avis favorable à condition de respecter l'avis de BE;

Vu l'avis rendu par les instances, consultées en cours de procédure, à savoir :

Avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du 28/07/2023 (Réf : 47288-2023-16);

Avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement du 11/09/2023 (Réf : UCC_AI_NAT_Gambier);

Dans le cadre de l'instruction du dossier et eu égard du courrier datant du 16/06/2023 et, la CRMS, en l'absence d'un quorum de présences, n'a pu instruire et rendre un avis sur la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION EXISTANTE

Considérant que le périmètre de l'intervention de la présente demande est délimité par la rue Victor Gambier et la rue de Stalle; qu'elle s'étend sur le versant nord de la vallée de l'Ukkelbeek;

Considérant qu'à l'origine le parc Raspail faisait partie d'une exploitation agricole de ± 63 ha; qu'il était constitué d'une grande demeure, d'une petite ferme, et d'un bois; que la maison Raspail a été démolie en 1972; et que la propriété a été convertie en parc à partir de 1981;

Considérant que le parc Raspail a connu différentes modifications au gré des divers propriétaires privés qui s'y sont succédé jusqu'en 1966, qu'en 1979, le parc est repris en espace vert au plan de secteur et devient la propriété de la Régie des bâtiments;

Considérant qu'il ne reste de l'ancienne propriété ayant appartenu à François-Vincent Raspail qu'une glacière en pierre de sable, une partie du mur d'enceinte périphérique en briques et un bassin d'eau;

Considérant qu'actuellement l'entrée a un aspect délabré, qu'elle se trouve entre 2 pans de murs avec soubassements en pierre naturelle, que l'un est relativement en bon état et que l'autre est en ruine, et qu'on peut également observer une plaine de jeu pour petits enfants sur la droite de l'entrée;

Considérant que le parc Raspail se présente actuellement comme un jardin en sous-bois, sombre et humide et que la végétation se développe de manière anarchique;

Considérant que la topographie actuelle présente un relief prononcé alternant plateaux et talus abrupts qu'il est marqué par une végétation riche en partie basse, principalement colonisatrice, et en régénération spontanée en partie haute;

Considérant que l'étude phytosanitaire fait apparaître que le parc connaît une diminution lente mais certaine de ses qualités écologiques qu'il apparaît un appauvrissement des sols et des plantes héliophiles à cause d'une canopée dense et spontanée;

Considérant que le parc comporte un bassin d'eau; que ce bassin est longé à l'ouest par une « grotte » en pierre de sable en bon état de conservation; et que cette fabrique surplombe la mare et profite de la topographie pentue du parc;

Considérant que cette grotte s'étire selon une courbe en demi-lune semi-enterrée; qu'elle est composée de 4 niches et d'un pinacle axial qui centre la composition; que les niches communiquent entre elles et desservent un petit couloir voûté en brique; et que ce couloir a une basse hauteur sous plafond;

Considérant qu'on distingue actuellement dans le parc deux cheminements principaux : que l'un fait le tour du plan d'eau en passant par le bas de la glacière; et que l'autre passe derrière « l'esplanade » puis au niveau du « belvédère » pour finir au niveau de l'entrée principale;

SITUATION PROJETEE

Considérant que la demande vise en la restauration du jardin historique du parc Raspail par l'évocation de l'ancienne demeure Raspail au moyen de :

- la restauration du dernier mur existant et le déblayement des terres à l'arrière,
- la restauration du soubassement en pierre bleue de la demeure ainsi que de la chaîne d'angle, la restitution de l'ancienne sonnette, la restauration des seuils de fenêtre en pierre calcaire et de l'ancien soupirail,
- l'évocation de l'emprise de l'ancienne porte cochère avec le placement d'un portail métallique noire en forme d'arc et repositionné exactement à son emplacement d'origine ainsi que sa matérialisation au moyen d'une structure en acier déployer inox supporté par les pilastres restaurées où des plantes grimpantes pourront se développer,
- briques de parement sans enduit;

Considérant que le mur de droite est prolongé sur une hauteur identique au mur gauche et matérialisé par une structure en acier déployé inox permettant également à des plantes grimpantes de s'y développer;

Considérant que la zone d'accueil prévoit un espace semi-couvert destiné à accueillir les usagers et permet l'évocation d'un « Domus » de part et d'autre de l'accès via la porte cochère;

Considérant que le seuil d'entrée et d'accès au site est matérialisé via un cheminement droit en pavés porphyre sciés et l'évocation de l'emprise au sol de l'ancienne demeure par le placement de pavé porphyre engazonné sous deux pergolas en bois (structure en douglas) capable de supporter le développement de plantes grimpantes;

Considérant que la zone « Hortus » (anciennes écuries) s'ouvre sur un espace libre (prairie fleurie, jeux type « speelbos », œuvre d'art) où des gradins en pierre naturelle s'adosent en pieds de talus, et sont associés aux marches d'escalier émanant du cheminement du jardin;

Considérant qu'une noue végétalisée est également prévue à l'opposé de l'espace ouvert;

Considérant que le mur périphérique, la glacière, le belvédère et le bassin sont également restaurés à l'identique;

Considérant que les interventions prévoient également :

- l'abattage de 27 arbres (6 arbres de positions présentant un danger phytosanitaire, 19 arbres non remarquables mais empêchant le bon réaménagement des lieux et 2 sujets déjà tombés),
- la replantation de 44 arbres,
- la plantation de plus de 600m² d'arbustes et de prairie fleurie,
- l'évocation des boucles de promenades pittoresques,
- la création de clairières tout en conservant la topographie du jardin avec la mise en valeur du plateau promontoire et des talus végétalisés,
- la réparation des berges du bassin (incluant un curage) en conservant les couronnements en pierre brute, la récupération des eaux de ruissellement, etc.,
- la restauration de la grotte en rocaïlle appelée aussi glacière et du belvédère;

Considérant que les plantations d'arbres intègrent également des essences comme le cyprès chauve (*Taxodium distichum*) à proximité du bassin;

Considérant que le projet prévoit aussi le placement d'une clôture périphérique pour la partie sud (grille identique au portail de la porte cochère de l'ancienne demeure Raspail) avec deux entrées secondaires (rue de Stalle et rue Gambier) munies d'un portail (grilles à doubles venteaux) identique à celui des grilles patrimoniales (site classé de la rue Gambier);

Considérant que les cheminements principaux sont recouverts d'un revêtement semi-perméable (de type KoMex®);

Considérant que les cheminements secondaires sont recouverts de mélange terre-pierre de lave (au lieu des copeaux de bois initialement prévus);

Considérant que le placement de mobilier (bancs, assise en bois et métal, poubelles de tri sélectif, panneaux didactique) est également prévu;

Considérant qu'aucun éclairage n'est placé au sein du site;

OBJECTIFS

Considérant que les objectifs du projet sont mis en lumière grâce aux grandes orientations extraites de l'étude historique de 2007 couplée aux études d'expertises complémentaires et consultations préalables et consistent à :

- Restituer et offrir un jardin de proximité pour les habitants,
- Mettre en évidence l'intérêt patrimonial du site et assurer sa pérennité dans le temps,
- Maintenir les bâtiments et les fabriques existants qui présentent un intérêt patrimonial,
- Conserver un esprit contemporain dans l'aménagement,
- Rendre à l'espace son sens de jardin,
- Faire adopter par l'utilisateur une attitude respectueuse des lieux;

MOTIVATIONS

Considérant que le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement visant à répondre à des problématiques historiques et conservatoires, écologiques et également sociologiques;

Considérant que sur base de l'étude historique, un choix a pu être fait concernant la période de référence pour la restauration à savoir l'époque « Gambier » et plus précisément la fin du XIX^{ème} siècle (1870);

Considérant que la mise en œuvre des interventions ci-dessous se justifie et ont pour but de répondre aux objectifs du projet :

- mettre en valeur du patrimoine architectural par l'évocation de la maison Raspail et de son entrée cochère, la restauration de la grotte en rocaille (appelée aussi glacière) et du belvédère en partie supérieure tout en les sécurisant; la restauration du mur périphérique côté rue Gambier et mise en défens de la partie basse (Rue de Stalle) de l'espace public par le placement de clôtures de type «grilles» en métal;
- solutionner la problématique d'instabilité du mur d'enceinte (côté voirie et également côté riverains);
- mettre en valeur l'accès depuis l'ancienne demeure Raspail;
- abattre les arbres dangereux suivant la note phytosanitaire et assurer un suivi du site;
- créer des axes de vues dans un rappel du style paysager du jardin pittoresque, des clairières pour favoriser le développement de strates végétales inférieures et recréer des boucles de cheminements;
- aménager les zones comme l'ancienne serre et la cheminée, dégager les marches, etc. le tout dans un traitement du site dans un esprit de jardin;

Demeure Raspail :

Considérant que pour le traitement de la restauration de la maison Raspail, plusieurs scénarii basés sur le tracé/les volumes de la maison ou du métier de François-Vincent Raspail avaient été proposés avec comme ligne de conduite la restitution d'une entrée de parc telle une entrée de demeure et de son jardin incluant la conservation du soubassement en pierre naturelle ainsi que la restauration des derniers éléments de la maison encore existants pour leur mise en valeur;

Considérant que la conservation et le dégagement du mur nord-ouest de la maison Raspail se justifie en terme de préservation du patrimoine et jouera également un rôle d'information par le placement de panneaux didactiques en acier gravé (perforé);

Considérant que la restauration du mur de façade de la maison Raspail respecte l'ancien alignement urbain tout en créant un lien nouveau avec le quartier via la mise en scène de l'entrée du jardin clos;

Considérant toutefois le jeu de matérialisation mêlant reconstruction d'une partie du mur en brique en alternance avec l'évocation des baies (placement de seuils de fenêtre) couplé à la prolongation sur le mur de droite par le placement d'une structure en acier déployé sur lequel viendra se développer des plantes grimpantes, ne permettent par une lecture la plus fluide possible et la plus aisée de l'évocation des reliquats de murs de la demeure Raspail;

Considérant que la démultiplication des matériaux alourdit la lecture paysagère de l'ensemble;

Considérant que le mur doit être reconstruit en partie comme proposé en maintenant le soubassement en pierre existant, en alternant avec l'évocation des créneaux de fenêtres (seuils) dans une continuité de restauration du mur périphérique (briques);

Considérant que l'intégration d'une tôle en acier déployé ne constitue pas un élément essentiel à l'évocation de la façade;

Considérant que le couvre-mur en aluminium est alors remplacé par une tête de mur en briques;

Considérant que quelques plantes grimpantes (ex. : rosiers (ex. Blush Noisette), chèvrefeuilles, etc.) pourraient venir s'appuyer et habiller le couvre-mur depuis l'intérieur du jardin et accentuer l'effet « ruine » via la colonisation végétale;

Considérant que l'idée d'évoquer les créneaux de fenêtre via les seuils en pierre bleue de part et d'autre de la porte cochère permet de retrouver une horizontalité atypique dans une rue en pente;

Considérant que comme l'évoque une photographie datant du début du XX^{ème} siècle, la porte cochère était à linteau droit (le porche mouluré d'esprit néo-gothique est contemporain - 1972) et qu'il convient de suivre la période de référence (\pm 1870) en la matérialisant uniquement par le maintien de l'emprise de cette ancienne porte avec la reconstruction des pilastres et le placement d'une grille à double vantaux (identique à la grille côté rue Gambier);

Considérant que l'aménagement de la zone d'accueil « Domus », « Hortus » permettrait de respecter l'évocation du tracé de l'ancienne demeure tout en répondant aux besoins des usagers via la création d'une dynamique socio-culturelle mais quelques adaptations techniques sont nécessaires;

Considérant que le choix de revêtement en pavés porphyre naturels sciés au niveau de la zone d'accueil n'est pas justifié et constitue une multiplication des matérialités;

Considérant que le revêtement en pavé porphyre engazonné (zone « Domus ») (joints ouverts) ne permet pas d'assurer l'accessibilité PMR à cette zone d'accueil, et doivent être remplacés par le même revêtement semi-rigide mis en œuvre pour les cheminements principaux du parc;

Considérant que le placement d'une structure (type pergola) permet de répondre aux besoins d'espaces d'accueil tout en matérialisant la présence d'une « habitation » mais que la structure n'est pas en adéquation avec l'aménagement des lieux (manque de fluidité et d'intégration);

Considérant que le remplacement des deux pergolas par des arbres structurés, formés en plateau (ex. : *Morus* sp., etc.) s'intégrerait de manière plus homogène au site;

Considérant que la noue végétalisée (plantes structurantes et hygrophiles) contribue à répondre aux enjeux environnementaux (ex. : plantes indigènes, infiltrer une pluie centennale via sa volumétrie) tout en s'intégrant dans l'aménagement paysager (diminution de l'impact visuel du cheminement en arrière-plan depuis la zone « Domus »);

Considérant que l'espace libre en lieu et place des anciennes écuries (« Hortus »), comme une scène polyvalente combinés aux gradins en pierre naturelle associés aux marches d'escalier, assure la liaison avec le reste du parc (prolongation des vues vers le bas du bassin, parois en pied de talus, etc.);

Cheminements et aménagements :

Considérant qu'en matière de cheminement, sur base des recherches historiques et de sondages, trois tracés correspondant à des circulations d'origine ont été mis à jour;

Considérant que l'évocation des cheminements projetés tendent à restituer aussi fidèlement que possible les boucles pittoresques du jardin Gambier-Raspail;

Considérant que le remplacement des copeaux de bois par un mélange terre-pierre de lave pour les cheminements secondaires répond aux critères de qualité et de durabilité tout en maintenant les caractéristiques de drainage et d'aspect naturel;

Considérant que le matériau retenu pour les chemins est le KoMex; que les mesures effectuées par le Centre de Recherches Routières sur ce type de revêtement ont donné des résultats très variables en termes de confort (planéité) pour les piétons (entre 5,94/10 et 9,11/10); qu'outre le facteur de l'âge du revêtement, ces écarts sont également liés à la qualité de la mise en œuvre et au niveau d'entretien, auxquels il convient d'accorder un soin particulier;

Considérant que le placement des bordures en pierre naturelle en lieu et place des bordures en acier à résistance améliorée à la corrosion atmosphérique (de type CorTen[®]) pour les cheminements est justifié en terme d'intégration au site tout en étant patrimoniallement plus qualitatif;

Considérant que la création de clairières se justifie dans un but de remise en lumière du patrimoine culturel (ex. : vues depuis et vers le belvédère situé sur la glacière) et naturel (ex. : vue sur le plan d'eau ainsi que vers les arbres remarquables du site) tout en renforçant le contraste entre les zones boisées et surface aquatique;

Considérant que des percées visuelles permettent également d'assurer un contrôle social au sein du parc;

Considérant toutefois que le percement de ces clairières n'entrave pas l'intimité des terrasses privées du côté de l'ancienne serre/cheminée;

Considérant que les interventions au niveau des berges de l'étang prévoient leur traitement en pente douce pour favoriser l'accessibilité de la faune tout en veillant à les sécuriser;

Considérant que des précisions en matière de traitement en pente douce doivent être apportées;

Considérant qu'une incompréhension a été relevée dans la note explicative; que dans le texte il est mentionné que le mur périphérique sera enduit mais que dans la coupe il est mentionné que la brique de parement reste apparente, sans enduit; qu'il y a lieu de préciser que le mur périphérique ne sera pas enduit; que pour éviter que les maçonneries anciennes soient envahies et abîmées par le lierre il y a ailleurs lieu d'assurer un entretien régulier du mur;

Considérant la nécessité de remettre en état et de moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale et conformément à l'article 6 du Titre 7 du Règlement Régional d'urbanisme (Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables);

Abattages/Plantations :

Considérant que la réactualisation de l'inventaire phytosanitaire confirme la nécessité d'abattre 25 arbres (deux étant déjà tombés) mais que cet inventaire présente des incohérences de localisation (ex frêne n°86, etc.) ou d'identification d'arbres, mais également en terme de gestion de massifs comme par exemple les érables situés en bordure du parc côté Sud Est (au-dessus du parking du garage de voiture) ainsi que ceux en bordure de la rue de Stalle;

Considérant que la palette végétale intègre bien, via les nouvelles plantations arborées et arbustives, la réimplantation des essences qui entraient dans la composition de base du jardin et qui auraient disparues avec les époques;

Considérant que la plantation, sur le pourtour du bassin, de cyprès chauve (*Taxodium distichum*) en alternance avec des aulnes (*Alnus glutinosa*) se justifie en raison du caractère humide de la zone et est en adéquation avec la palette végétale d'origine mais qu'il conviendrait de rassembler les essences pour éviter une domination du cyprès chauve sur les aulnes, sans non plus refermer l'espace;

Considérant que dans le respect de la présence d'essence d'intérêt majeur repris dans l'arrêté de classement du site, la plantation d'un hêtre à feuilles laciniées (*Fagus sylvatica* 'Laciniata') se justifie à condition d'avoir un espace de développement suffisant (ex. en lieu et place du *Quercus robur* à proximité de l'*Acer* (n°46 au plan));

Nature et biodiversité :

Considérant la localisation du parc, notamment en zone de développement du réseau écologique bruxellois et présentant une importante valeur biologique en situation existante y compris dans sa partie nord (« zone de découverte » dans le projet à nuancer par rapport à la note explicative p.22);

Considérant qu'il s'agit d'un parc boisé classé, ne devant pas être géré comme une forêt productrice de bois (sélection d'arbres d'avenir...);

Considérant les recommandations du rapport d'études préliminaires historique et de stabilité (2007, 2009) ainsi que celles du rapport phytosanitaire mis à jour;

Considérant que le rapport de monitoring chiroptérologique (2020) indique que le site « Raspail » est fréquenté par de très nombreuses pipistrelles et des sérotines communes et que la glacière « pourrait devenir très attrayante pour l'hibernation des chauves-souris » (gîte d'hiver);

Considérant les mesures à prendre pour les chauve-souris en général (p.79 du document « fiches espèces¹ ») et plus particulièrement les chauve-souris des habitats de type bocager (pipistrelles et sérotine communes notamment pp.85-86);

Considérant la présence d'espèces exotiques invasives dans certaines zones du parc (renouée du Japon, *Mahonia aquifolium*, cerisiers tardifs...), la législation et les meilleures pratiques en la matière;

Considérant les impacts potentiels d'un chantier sur la biodiversité et les mesures possibles en la matière pour protéger la faune et la flore en cours de chantier;

Eau

Considérant que le parc Raspail est caractérisé par de fortes pentes et un contexte très boisé;

Considérant que le bas du parc (côté rue de Stalle) est situé en zone d'aléa faible à moyen d'inondation sur la carte des zones à risques d'inondation de Bruxelles Environnement;

Considérant que la gestion des eaux pluviales et l'objectif de zéro-rejet à l'égout sont pris en compte dans le projet avec mais pourrait être améliorée;

Mobilier :

Considérant que le placement de bancs/assises se justifie au niveau de la zone d'accueil et plus précisément au sein du « *Domus* » afin de permettre un confort pour les usagers et répondre plus particulièrement au besoin des PMR;

¹ https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/20191015Doelsoortenbeheer_fr.pdf

Considérant en effet qu'en raison de la topographie des lieux, il n'est pas envisageable que les PMR accèdent à l'entièreté du site, toutefois certains cheminements sont prévus à cet effet, ainsi que l'accès à la zone d'accueil en raison de son caractère plane;

Considérant que le placement de modules de poubelles de tri est également nécessaire au niveau du « Domus » afin de garantir la propreté des lieux et d'inciter au respect de l'environnement;

Considérant que le chantier peut impacter le site (présence d'engin de chantier, etc.) et que des mesures de précautions doivent être prises pour la mise en œuvre du chantier;

Considérant que le site se trouve dans la zone de potentiel archéologique du hameau de Stalle, la cellule « archéologie » de la Direction du Patrimoine culturel (DPC) doit être interrogée préalablement aux travaux quant aux mesures et précautions à respecter;

Considérant que le projet ne prévoit aucun éclairage dans le périmètre de l'intervention, que dès lors il appartient au gestionnaire d'assurer l'ouverture et fermeture du parc en fonction de la période de l'année; que si un éclairage devait être installé, il ne peut en aucun cas nuire aux cycles naturels des espèces vivantes; et que cet éclairage devra respecter les normes suivantes :

- réduire au strict minimum l'éclairage de la zone, et de le réserver principalement aux cheminements projetés,
- utiliser un éclairage ambré d'une température et de couleur chaude inférieure à 3000 K afin de préserver au mieux la biodiversité;
- prévoir un système de détection de mouvement,

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

- Remplacer la structure en douglas de la pergola de part et d'autre de l'entrée du site (« Domus ») par un aménagement planté d'arbres structurés, formé en plateau (ex. Morus sp, etc.);
- Remplacer les zones en pavés engazonnés et les pavés porphyres par du revêtement semi-perméable de type KoMex® (lien PMR);
- Intégrer, au niveau du « Domus », quelques bancs/assises en métal/bois pour rendre les lieux plus confortables notamment aux PMR) et un module de poubelles de tri;
- Ôter la structure en acier déployé matérialisant la prolongation du mur de droite depuis la porte cochère tout en maintenant l'évocation de cette dernière via la forme du portail;
- Apporter des précisions sur l'état sanitaire des érables (en bordure du parc côté Sud Est (au-dessus du parking du garage de voitures) ainsi que ceux en bordure de la rue de Stalle) et préciser leur abattage ou non, le cas échéant, les préconisations de suivi sanitaire;
- Regrouper les cyprès chauve plantés autour de l'étang en un seul massif;
- Prévoir la plantation d'un hêtre à feuilles laciniées (Fagus sylvatica 'Laciniata) au sein du site (ex. en lieu et place d'un des chênes pédonculé (Quercus robur) prévu au plan de plantation (à proximité de l'Acer n°46 au plan);
- Déterminer sur base d'un plan les différentes interventions au niveau des berges du bassin (ex. : pente douce pour permettre l'accessibilité de la faune, etc.);
- Proscrire la réalisation de travaux (terrassements, dépôt de matériaux ou matériels et passage d'engins) sous la couronne du Ginkgo biloba (ID n°2171) repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région Bruxelles-Capitale, situé coté rue de Stalle en préservant les éventuelles racines au-delà de l'aplomb de la couronne (travaux à la main ou par aspiration) et s'accorder avec Bruxelles mobilité pour ces travaux;
- Préserver l'équilibre naturel du site, et la protection des mammifères et des oiseaux cavernicoles, en maintenant dans la mesure du possible sur pied les arbres à cavités et ou en chandelle ainsi que les respects des zones déjà occupés par ces espèces (cas de la restauration de la grotte/glacière);
- Sécuriser les berges de l'étang par la diminution des pentes tout en conservant la lecture historique des berges de l'étang ou travailler en installant des gabions immergés et plantés en retrait des berges;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en prévoyant une hauteur suffisante entre les grilles et le sol;
- Interroger la cellule « Archéologie » de la DPC pour la définition des clauses archéologiques à suivre;
- Préciser qu'il n'est pas prévu d'utiliser d'enduit pour le mur périphérique et s'assurer de son entretien régulier,
- Veiller à la qualité de la mise en œuvre du revêtement KoMex et prévoir un entretien régulier;

- s'assurer, au droit des nouveaux accès, que les trottoirs rencontrent les prescriptions Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale et soient conformes à l'article 6 du Titre 7 du Règlement Régional d'urbanisme;
- Garantir que le gestionnaire s'assure de l'ouverture et fermeture du parc en fonction de la période de l'année;
- Atteindre l'objectif d'un zéro-rejet à l'égout d'eaux de pluie;
- Évacuer les déchets (encombrants, détritiques, végétaux accumulés) et nettoyer les parois de la glacière (noircies vraisemblablement par des fumées),
- Rétablir la fermeture de la glacière en installant des portes avec une ouverture "boîte au lettre" : En plus de la limitation du dérangement des chauves-souris, la présence de porte permet de stabiliser la température du site, ce qui est très apprécié par les chauves-souris;
 - Placer des micro-gîtes fortement appréciés par les chauve-souris tels que des briques creuses, des nichoirs en bois (cf. illustrations extraites du rapport de monitoring chiroptérologique 2020, en annexe);
- Conserver des crevasses au niveau des rocailles comme refuges pour la petite faune (dont chiroptères);
- Maintenir du lierre à l'arrière du mur périphérique autant que possible;
- Gérer activement les espèces exotiques invasives visées à l'annexe IV de l'ordonnance nature ou dans la liste européenne d'espèces préoccupantes (renouée du Japon, Mahonia aquifolium, cerisiers tardifs...) pour limiter leur dispersion ou les éradiquer :
 - réaliser un état des lieux - avec un zonage sur plan - des zones touchées par des plantes exotiques invasives;
 - délimiter physiquement ces zones avant le début du chantier;
 - gérer ces zones sur base des meilleures pratiques disponibles ou mesures d'usage, selon les espèces concernées (documents de référence notamment via Bruxelles Environnement);
 - périodiquement, mettre à jour l'état des lieux des zones touchées par des espèces exotiques invasives et le tenir à disposition de l'administration compétente;
- Appliquer les mesures de protection de la faune et de la flore en cours de chantier (<https://www.guidebatimentdurable.brussels/limitation-limpact-chantier-biodiversite#quelles-mesures-pour-protger-la-faune-en-cours-de-chantier>);

Avis partagé de Bruxelles Environnement :

- Dans toute la partie haute du site, réduire le nombre d'abattages envisagés et maintenir le bois mort au sol ou sur pied (à l'exception des érables touchés par la suie de l'érable et des frênes par la chalarose);
- Privilégier l'élagage 'doux' de stabilité, la mise en défend, la réduction des cheminements secondaires, pour réduire le nombre d'abattages et développer une végétation de lisière sur les limites de zone boisée/ forestière et dans les clairières;
- Étudier l'implantation de passages et ou d'aménagements au niveau des murs périphériques (ex : nichoirs intégrés) pour la petite faune (davantage encore en cas d'abattages non sécuritaires) avec un-e écologue ou expert-e en biodiversité², notamment là où l'état des fondations du mur nécessitent une reconstruction totale et/ou là où le mur existant est déjà partiellement détruit;
- Représenter le résultat sur plan (passages aménagés, nichoirs intégrés);
- Prévoir des emplacements vélo classique et vélo cargo en proximité de l'entrée du parc
- Les emplacements vélos doivent être pourvus de dispositifs d'accrochage de type U inversé de section carrée/rectangulaire et pleine, espacés de 1 mètre, et ce conformément aux recommandations du Vadémécum vélo n.7. Une barre latérale à 30 cm de hauteur doit être ajoutée aux arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes;

Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel de la Commission de concertation.

La Commune d'Uccle s'abstient.

² cf. <https://environnement.brussels/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords#les-fiches-thematiques-et-recommandations-techniques> et <https://www.guidebatimentdurable.brussels/gites-chauves-souris/conception-gites>

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 20/12/2023

objet n° 02

Dossier 16-46823-2023 - Enquête n° 195/23

Situation : Avenue Kamerdelle 29

Objet : démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier sensiblement le niveau des terres et abattre 1 arbre à haute tige

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46823-2023 introduite, en date du 12/01/2023, modifiée (documents indicés P1 et datés du 20/04/2023) le 25/07/2023 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

Vu que la demande modifiée vise à démolir et reconstruire une villa unifamiliale, modifier sensiblement le niveau des terres et abattre 1 arbre à haute tige sur le bien sis avenue Kamerdelle 29;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°8 du permis de lotir (PL) n°15 délivré le 07/01/1963 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et s'y conforme;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'immeuble classé de l'Habitation H. Genicot (16/03/1995);

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du chemin du Crabbegat (05/07/1989);

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 modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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 modifiée pour les motifs suivants :

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2023 au 14/11/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *demande modifiée trop similaire à la demande initiale;*
- *projet surdimensionné;*
- *surface au sol trop grande par rapport à la superficie du terrain;*
- *le projet ne tient pas suffisamment compte du contexte paysager environnant;*
- *démolition de cette maison, perte pour le quartier;*
- *abattage de l'arbre, en bonne santé, suivant expert indépendant, un hêtre de plus de 50 ans, dommageable pour le site du Crabbegat récemment restauré;*
- *modification du relief du terrain préjudiciable et risque d'écoulement des eaux dans le crabbegat;*
- *demande de plutôt prévoir restauration de la maison;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

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

12/01/2023 : dépôt de la demande;

01/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

06/02/2023 au 20/02/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/03/2023 : séance publique de la Commission de concertation et **Avis DEFAVORABLE** et **unanime** de la Commission de concertation émis **en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**;

Vu l'avis conforme de la Commission de Concertation sur la demande initiale, libellé comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;*
- *La parcelle, le lot 8 du PL n°15, comporte une habitation qui a été construite dans la foulée de l'octroi du PPAS et suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23225-1963;*
- *La permis d'urbanisme n° 16-24316-1965 a octroyé des modifications au niveau des façades;*
- *Le soubassement du côté de la voirie est en moellons et les briques des étages sont peintes en blanc;*
- *La maison ne comporte aucune typologie particulière, hormis une génoise à trois rangs formant la corniche;*
- *Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;*
- *Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :*
 - *un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;*
 - *une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située ± au milieu de la profondeur du terrain;*
 - *un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain;*
- *par ailleurs, l'implantation de la maison existante s'est faite dans le profil naturel du terrain en proposant l'accès du sous-sol au même niveau que la voirie afin de n'avoir qu'un seul niveau du côté du jardin;*

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

- *La démolition d'une villa existante et la reconstruction d'une villa;*
- *La modification du niveau naturel du terrain avec de murs de soutènement tant au niveau du jardin qu'en zone de recul avec augmentation de la surface imperméable;*

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

- **En ce qui concerne la démolition :**
 - *le rapport d'expert joint à la demande, décrit la structure existante, par rapport aux éléments visibles et l'expertise n'a pas fait de sondages afin de connaître les éléments portants cachés;*
 - *ce rapport indique également quelques problèmes minimes détectés, tels que des infiltrations au rez-de-chaussée, une déficience d'un muret dans le vide ventilé pour reprendre les terres, le mauvais état de la structure de l'annexe;*
 - *le rapport conclut que l'immeuble ne présente pas de signe de problème au niveau stabilité, sur base de la visite effectuée;*
 - *considérant, suite à ce rapport, que la maison existante peut être rénovée et ses performances énergétiques améliorée, sans devoir envisager une démolition;*
 - *par ailleurs, l'annexe est accessoire et peut être démontée au profit d'une nouvelle annexe plus pérenne dans le dimensions prévues par le PL, permettant également d'agrandir l'espace habitable au rez-de-chaussée;*
 - *il est à noter que le bâtiment à reconstruire, fait fi, pour plusieurs articles, des prescriptions du permis de lotir et du niveau naturel du terrain;*
- **en matière de programme :**
 - *la nouvelle construction, comporte également un programme de maison unifamiliale;*
 - *le rez-de-chaussée, enterré sur 3 façades, comporte les espaces techniques, le garage, l'entrée ainsi qu'une chambre, avec WC et salle-de-douche, comportant un accès par l'intérieur de l'habitation mais également directement par l'extérieur;*
 - *le 1^{er} étage comporte les espace habitables de jour;*
 - *le 2^{ème} étage comporte 3 chambres, des espaces de dressing, salles-de-bain et de douche;*
 - *les différents niveaux sont reliés également par un ascenseur;*
 - *le jardin est accessible via le 1^{er} étage et via le second, et ce en raison du positionnement d'un long mur de soutènement;*
 - *la maison existante, en raison du niveau naturel du terrain, proposait les espaces habitables de jour uniquement au 2^{ème} étage, afin de s'ouvrir largement sur le jardin sans devoir modifier significativement le niveau naturel du terrain;*
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - *l'implantation et le gabarit induisent des dérogations au permis de lotir;*
 - *le nouveau bâtiment s'intègre peu judicieusement sur le terrain existant, induisant une modification significative du niveau naturel;*
 - *il est aménagé une terrasse de 31m² au 1^{er} étage donnant sur une partie de jardin nivelée;*
 - *la demande prévoit également l'abattage de 2 arbres dont 1 hêtre dont les racines sont superficielles et impactent déjà les constructions, en plus du fait que le nouveau projet mettra à mal le système racinaire lors des excavations à prévoir;*
 - *il est prévu de replanter 3 arbres de grande tailles sur la parcelle, dont les essences ne sont pas précisées;*
 - *un autre feuillu, situé dans le haut de parcelle, doit être abattu d'urgence en raison de son état sanitaire, une demande de permis d'abattage a été introduite en ce sens auprès du service vert;*

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nivellement du terrain pour implanter la nouvelle construction, induit de nouveaux murs de soutènements, tant au niveau de la zone de recul que du jardin ainsi qu'une modification significative du niveau naturel du terrain;
 - la zone de recul est minéralisée à environ 50% sur sa totalité mais au niveau de la chaussée, en dehors des pentes raides latérales, la zone directement accessible depuis la chaussée est fortement minéralisée et ne comporte aucune haie à l'alignement, tel que prévu par le permis de lotir;
 - d'autant plus que la seule zone plantée comporte la citerne de récupération des eaux pluviales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'espace prévu pour le garage peut contenir deux véhicules ou un véhicule et des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³ sous la seule zone plantée en zone de recul, alors que celle-ci peut être plus judicieusement positionnée au niveau de l'aire d'accès carrossable;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir sur l'implantation, le nombre de niveaux et les avant-corps :
 - Pour autant que la démolition puisse être acceptable, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir tant sur ses données essentielles que par rapport à l'esthétique;
 - L'avant-corps, en façade avant, à une saillie de 2,88m, impactant visuellement l'alignement de l'ensemble des villas de ce tronçon de l'avenue;
 - La largeur peut être aisément réduite de 2m sans grever les espaces habitables, et ce, tout en maintenant une profondeur maximale de 12m;
 - En raison de la topologie du terrain, la maison existante comportait un seul niveau au niveau du jardin, bien qu'au niveau de la voirie, elle en comptait deux au-dessus du rez-de-chaussée contrairement à la nouvelle construction, qui comporte deux niveaux au niveau du jardin, suite à l'important nivellement de terrain;
 - Le bâtiment voisin, n°27, comporte un gabarit plus important mais ne fait pas partie du même permis de lotir;
- 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) :
 - bien qu'une habitation contenant un logement unifamilial soit démolie, un nouveau logement est proposé d'une surface plus grande;
 - cependant le projet induit de nombreuses dérogations tant au niveau de l'esthétique que du gabarit et de l'implantation;
 - par ailleurs, la démolition de la maison existante, au regard des éléments transmis, ne se justifie pas;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
 - bien que le projet comporte des caractéristiques architecturales intéressantes, et dont les matériaux sont conformes au prescrit du permis de lotir, l'impact du nivellement de terrain est bien plus important et significatif tant pour le site classé du chemin du Crabbegat que pour l'espace public situé en ZICHEE;
 - la situation existante, comporte une butte allant graduellement vers l'avant de la maison puis plus raide jusqu'à l'arrière de la maison, permettant de ce fait, l'implantation de haies à l'alignement et le long de l'accès carrossable vers les deux parkings;
 - la modification du relief du terrain, induit la construction de hauts murs de soutènement, une large zone minéralisée, une absence de végétation présentes au niveau des parcelles environnantes et faisant partie du même permis de lotir;

Considérant que la démolition n'est pas justifiée et que le nouveau bâtiment induit d'importantes dérogations, tant au niveau des données essentielles du permis de lotir que de l'esthétique, s'intègre peu dans le contexte paysager, induit des nivellements de terrains trop importants, induit l'abattage d'arbre non justifiés, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, Avis DÉFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme. »;

16/03/2023 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

25/07/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

21/08/2023 : accusé de réception incomplet de la demande modifiée;

25/10/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique avec sollicitation d'un nouvel avis de la CRMS et avec supplément de délai de 160 jours;

31/10/2023 au 14/11/2023 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

29/11/2023 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

20/12/2023 : nouvelle séance de la Commission de Concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 25/10/2023 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/10/2023 et émis en date du 24/11/2023 - pas de conditions de modifications;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 25/10/2023 et émis le 17/11/2023 :

« À l'instar de la demande précédente, le projet aurait un faible impact sur la Maison Génicot classée. Au regard du site du chemin du Crabbegat qui jouxte directement la parcelle concernée par la demande, la CRMS note une amélioration du projet dans la mesure où le projet ne prévoit désormais plus d'importantes modifications du relief du terrain le long du chemin du Crabbegat. Néanmoins, concernant les autres aspects de la demande, l'abattage de l'arbre et la démolition de la maison, la CRMS réitère son avis défavorable émis lors de sa séance du 15/02/2023 : L'abattage de l'arbre qui présente un bon état sanitaire n'est pas admissible. Les arbres existants, outre leur valeur écologique et naturelle, participent pleinement aux qualités paysagères du lieu et doivent dès lors être considérés comme un atout du site à préserver et valoriser plutôt que comme une contrainte. La CRMS s'oppose donc fermement à l'abattage du hêtre et demande de prendre toutes les précautions nécessaires pour préserver l'ensemble des arbres existants dans les meilleures conditions (pendant et après les travaux). Les modifications de relief et nouvelles constructions au pied d'arbres existants doivent absolument être évitées, ce qui n'est pas le cas du projet. Enfin, la CRMS, qui estime que le bien existant présente un certain cachet, ne peut admettre, pour des raisons de durabilité (économie d'énergie, utilisation parcimonieuse de matériaux...), qu'une construction existante soit totalement démolie sans fournir d'éléments permettant d'objectiver qu'une rénovation serait impossible eu regard de son état sanitaire ou en raison de problèmes de stabilité trop avancés. En l'absence de telles informations, la CRMS plaide en faveur d'une rénovation du bien, tout en améliorant sa performance et en solutionnant les éventuels problèmes structurels plutôt que de recourir à une démolition/reconstruction complète. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements, isolés, groupés ou en ordre semi-continu;
- La parcelle, le lot 8 du PL n°15, comporte une habitation qui a été construite dans la foulée de l'octroi du PPAS et suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-23225-1963;
- Le permis d'urbanisme n° 16-24316-1965 a octroyé des modifications au niveau des façades;
- Le soubassement du côté de la voirie est en moellons et les briques des étages sont peintes en blanc;
- La maison ne comporte aucune typologie particulière, hormis une génoise à trois rangs formant la corniche;
- Le site classé du chemin du Crabbegat jouxte la limite de fond de parcelle de la propriété;
- Le relief de la parcelle est très marqué par les 3 éléments suivants :
 - un grand talus ascendant vers l'intérieur de l'îlot plus ou moins parallèle à l'avenue;
 - une pente descendante de la crête de ce talus du Sud vers le Nord, cette crête étant située ± au milieu de la profondeur du terrain;
 - un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, chemin creux en contrebas du terrain;
- Par ailleurs, l'implantation de la maison existante s'est faite dans le profil naturel du terrain en proposant l'accès du sous-sol au même niveau que la voirie afin de n'avoir qu'un seul niveau du côté du jardin;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a proposé les actes et travaux suivants :

- La démolition d'une villa existante et la reconstruction d'une villa;
- La modification du niveau naturel du terrain avec de murs de soutènement tant au niveau du jardin qu'en zone de recul avec augmentation de la surface imperméable;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :

- En ce qui concerne la démolition :
 - le rapport d'expert joint à la demande, décrit la structure existante, par rapport aux éléments visibles et l'expertise n'a pas fait de sondages afin de connaître les éléments portants cachés;
 - ce rapport indique également quelques problèmes minimes détectés, tels que des infiltrations au rez-de-chaussée, une déficience d'un muret dans le vide ventilé pour reprendre les terres, le mauvais état de la structure de l'annexe;
 - le rapport conclut que l'immeuble ne présente pas de signe de problème au niveau stabilité, sur base de la visite effectuée;
 - considérant, suite à ce rapport, que la maison existante peut être rénovée et ses performances énergétiques améliorée, sans devoir envisager une démolition;
 - par ailleurs, l'annexe est accessoire et peut être démontée au profit d'une nouvelle annexe plus pérenne dans les dimensions prévues par le PL, permettant également d'agrandir l'espace habitable au rez-de-chaussée;
 - il est à noter que le bâtiment à reconstruire, fait fi, pour plusieurs articles, des prescriptions du permis de lotir et du niveau naturel du terrain;

- en matière de programme :
 - la nouvelle construction, comporte également un programme de maison unifamiliale;
 - le rez-de-chaussée, enterré sur 3 façades, comporte les espaces techniques, le garage, l'entrée ainsi qu'une chambre, avec WC et salle-de-douche, comportant un accès par l'intérieur de l'habitation mais également directement par l'extérieur;
 - le 1^{er} étage comporte les espaces habitables de jour;
 - le 2^{ème} étage comporte 3 chambres, des espaces de dressing, salles-de-bain et de douche;
 - les différents niveaux sont reliés également par un ascenseur;
 - le jardin est accessible via le 1^{er} étage et via le second, et ce en raison du positionnement d'un long mur de soutènement;
 - la maison existante, en raison du niveau naturel du terrain, proposait les espaces habitables de jour uniquement au 2^{ème} étage, afin de s'ouvrir largement sur le jardin sans devoir modifier significativement le niveau naturel du terrain;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation et le gabarit induisent des dérogations au permis de lotir;
 - le nouveau bâtiment s'intègre peu judicieusement sur le terrain existant, induisant une modification significative du niveau naturel;
 - il est aménagé une terrasse de 31m² au 1^{er} étage donnant sur une partie de jardin nivelée;
 - la demande prévoit également l'abattage de 2 arbres dont 1 hêtre dont les racines sont superficielles et impactent déjà les constructions, en plus du fait que le nouveau projet mettra à mal le système racinaire lors des excavations à prévoir;
 - il est prévu de replanter 3 arbres de grande tailles sur la parcelle, dont les essences ne sont pas précisées;
 - un autre feuillu, situé dans le haut de parcelle, doit être abattu d'urgence en raison de son état sanitaire, une demande de permis d'abattage a été introduite en ce sens auprès du service vert;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nivellement du terrain pour implanter la nouvelle construction, induit de nouveaux murs de soutènements, tant au niveau de la zone de recul que du jardin ainsi qu'une modification significative du niveau naturel du terrain;
 - la zone de recul est minéralisée à environ 50% sur sa totalité mais au niveau de la chaussée, en dehors des pentes raides latérales, la zone directement accessible depuis la chaussée est fortement minéralisée et ne comporte aucune haie à l'alignement, tel que prévu par le permis de lotir;
 - d'autant plus que la seule zone plantée comporte la citerne de récupération des eaux pluviales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'espace prévu pour le garage peut contenir deux véhicules ou un véhicule et des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu l'implantation d'une citerne de récupération des eaux pluviales de 10m³ sous la seule zone plantée en zone de recul, alors que celle-ci peut être plus judicieusement positionnée au niveau de l'aire d'accès carrossable;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à un permis de lotir sur l'implantation, le nombre de niveaux et les avant-corps :
 - Pour autant que la démolition puisse être acceptable, il y a lieu de se conformer au prescrit du permis de lotir tant sur ses données essentielles que par rapport à l'esthétique;
 - L'avant-corps, en façade avant, à une saillie de 2,88m, impactant visuellement l'alignement de l'ensemble des villas de ce tronçon de l'avenue;
 - La largeur peut être aisément réduite de 2m sans grever les espaces habitables, et ce, tout en maintenant une profondeur maximale de 12m;
 - En raison de la topologie du terrain, la maison existante comportait un seul niveau au niveau du jardin, bien qu'au niveau de la voirie, elle en comptait deux au-dessus du rez-de-chaussée contrairement à la nouvelle construction, qui comporte deux niveaux au niveau du jardin, suite à l'important nivellement de terrain;
 - Le bâtiment voisin, n°27, comporte un gabarit plus important mais ne fait pas partie du même permis de lotir;

- 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) :
 - Bien qu'une habitation contenant un logement unifamilial soit démolie, un nouveau logement est proposé d'une surface plus grande;
 - Cependant le projet induit de nombreuses dérogations tant au niveau de l'esthétique que du gabarit et de l'implantation;
 - Par ailleurs, la démolition de la maison existante, au regard des éléments transmis, ne se justifie pas;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
 - Bien que le projet comporte des caractéristiques architecturales intéressantes, et dont les matériaux sont conformes au prescrit du permis de lotir, l'impact du nivellement de terrain est bien plus important et significatif tant pour le site classé du chemin du Crabbegat que pour l'espace public situé en ZICHEE;
 - La situation existante, comporte une butte allant graduellement vers l'avant de la maison puis plus raide jusqu'à l'arrière de la maison, permettant de ce fait, l'implantation de haies à l'alignement et le long de l'accès carrossable vers les deux parkings;
 - La modification du relief du terrain, induit la construction de hauts murs de soutènement, une large zone minéralisée, une absence de végétation présentes au niveau des parcelles environnantes et faisant partie du même permis de lotir;

Considérant que la démolition n'est pas justifiée et que le nouveau bâtiment induit d'importantes dérogations, tant au niveau des données essentielles du permis de lotir que de l'esthétique, s'intègre peu dans le contexte paysager, induit des nivellements de terrains trop importants, induit l'abattage d'arbres non justifiés, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice P1 du 20/04/2023) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 20/04/2023 :

- En ce qui concerne le gabarit :
 - le gabarit de l'habitation est revu afin de rester compris dans les limites constructives fixées par le permis de lotir;
 - en effet les dérogations au permis de lotir n°15 sont supprimées, par rapport à l'implantation, l'usage et les avant-corps;
 - la construction ne comporte plus d'avant-corps et en maintenant le nivellement existant, le bâtiment correspond à une typologie correspondante, à savoir uniquement deux niveaux, tel qu'en situation existante;
 - de ces faits, l'intégration de la construction, dans le contexte paysager, est plus optimale et restitue un gabarit similaire;
- en ce qui concerne les abords :
 - la zone de recul est davantage perméabilisée et hormis un passage piétonnier constitué de dalles à pas japonais et l'accès carrossable constitué de matériaux imperméables au droit des roues, la zone est en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;
 - le terrain est maintenu dans sa globalité dans son nivellement existant, seuls quelques modifications du niveau de terrain sont prévues afin d'aménager une terrasse de dimensions limitées et cohérente pour une utilisation d'une famille;
 - il est prévu d'abattre un arbre, dont l'état sanitaire est bon mais ne peut être maintenu en raison des travaux à prévoir;
 - cependant, la demande modifiée prévoit la replantation de 5 nouveaux arbres à haute tige;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
 - les matériaux de façades sont revus afin de correspondre davantage à la typologie environnante;
 - en effet, il est proposé un jeu de revêtements, entre la brique de parement de teinte gris/beige et de l'enduit de teinte blanche;
 - les menuiseries quant à elles sont en aluminium de teinte anthracite;

- considérant la typologie contemporaine de l'immeuble et les teintes claires de la façade ce matériau et cette teinte sont envisageable;
- d'autant plus que l'aluminium est un matériau pérenne;
- en ce qui concerne les techniques :
 - la citerne d'eau de pluie est positionnée en zone de recul, il y a lieu de privilégier un emplacement sous l'accès carrossable afin de garantir une plus grande surface perméable;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase des mesures particulières de publicité;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La version modifiée, propose de restituer un logement d'une plus grande qualité habitable tout en maintenant dans une large mesure le nivellement de terrain qui induit en situation existante un manque de communication entre l'intérieur et l'extérieur de l'habitation;
 - Cette nouvelle habitation utilise de manière plus qualitative le dénivelé existant tout en proposant des espaces qualitatifs et respectueux des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Par ailleurs, cette version modifiée propose une nouvelle habitation conforme au permis de lotir;

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et 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)) :
 - bien que la demande ait un faible impact sur la Maison Génicot classée et que le projet s'est amélioré en préservant d'autant plus les courbes de niveaux existantes, la démolition de la villa ainsi que l'abattage de l'arbre suscite des objections;
 - en effet, ce projet met à mal les qualités paysagères existantes du site et supprime une maison aux caractéristiques architecturales intéressantes, témoin d'une typologie des années 1960;

Considérant que le demandeur et son architecte ont prouvé qu'une extension du bâtiment existant, induit davantage d'excavation et d'impact au niveau de la parcelle, la demande est acceptable pour autant que l'arbre soit maintenu à gauche de l'immeuble, proche de l'alignement;

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

- positionner la citerne d'eau de pluie sous l'accès carrossable;
- reculer la façade latérale afin de maintenir l'arbre hors fondations et hors excavations lors du chantier et revoir le programme en conséquence;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de positionnement d'une citerne et de réduction de l'implantation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'arbre doit être maintenu et protégé;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 29/11/2023

objet n° 03

Dossier 16-47253-2023 - Enquête n° 198/23 - Article 177

Situation : Chaussée d'Alseberg 1091

Objet : Construire 59 logements sociaux sur un terrain longeant la chaussée d'Alseberg sous la forme de 4 immeubles avec un parking sous-terrain de 25 places, et aménager les abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47253-2023 introduite, en date du 07/07/2023 auprès d'URBAN-DU;

Vu que la demande vise à construire 59 logements sociaux sur un terrain longeant la chaussée d'Alseberg sous la forme de 4 immeubles avec un parking sous-terrain de 25 places, et aménager les abords sur le bien chaussée d'Alseberg 1091;

Considérant que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

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

- application des articles 175/15 et 175/20 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence au vu de l'Annexe B :
 - rubrique 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²;
 - rubrique 32 : logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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 modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
- application de la prescription particulière 8.2 du PRAS (affectation possible en logements);
- application de la prescription particulière 8.4 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);

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 :
 - dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté);
 - dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);
 - dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
- application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 05/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Dont :

- 70 lettres personnelles;
- 7 lettres d'associations;
- 5 lettre-type envoyée par 230 personnes;
- 1 pétition manuscrite signée par 841 personnes;
- 1 pétition en ligne signée par 2997 personnes;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Pétition manuscrite pour la préservation du site *Coba Pauwels* et contre le projet immobilier sis *Chaussée d'Alseberg 1091*;
- Pétition en ligne : « sauvons le bois de *Calevoet !* » : le projet est un non-sens écologique;
- Appel à la responsabilité en termes d'environnement (zone à haute valeur biologique, poumon vert, infiltration des eaux, enjeux bas carbone, îlot de fraîcheur) et de qualité de vie des habitants;
- Questionnement sur la destruction d'une zone boisée;
- Alternatives et solutions : densification verticale, réhabilitation de bâtiments existants ou construction sur des terrains déjà artificialisés;
- Abattage des arbres (106) qui ne seront pas compensés par les 50 arbres jeunes et 75 arbustes;
- Excavation de plus de 11.000 m³ de terre;
- Augmentation des embouteillages; sortie dangereuse du parking;
- Surenchère immobilière dans le quartier avec le développement de la plaine du Bourdon, le quartier des Hauts Prés, le projet *Astra Zeneca* et donc augmentation considérable du nombre d'habitants dans le secteur (donc problèmes d'infrastructures insuffisantes);
- Beaucoup de logements sociaux sont déjà présents dans le quartier : pourquoi ne pas les mettre dans d'autres quartiers en réhabilitant les logements vides ou les bureaux inoccupés ?;
- Stopper la destruction de l'habitat naturel à Bruxelles et protéger la biodiversité;
- Aspect inapproprié du projet;
- Le profit économique ne peut être plus important que le bien-être et la santé de toute une communauté;
- Ce bois contribue à la santé physique et mentale des riverains;
- Risques d'inondation suite à la minéralisation des sols;
- Les gabarits ne s'harmonisent pas avec les petites maisons unifamiliales situées en face;
- Seulement 25 parkings pour 59 logements : report du parking dans la rue et plus de pollution; pas de recharges pour véhicules électriques prévues;
- Pas d'élargissement de la voirie proposé alors que le trafic va augmenter (quid du croisement voiture/bus/vélos ? sécurité compromise);
- Vision de la ville d'un autre temps;
- Présence de la lucane cerf-volant sur le site, son habitat sera détruit par le projet;
- Riche biodiversité : papillons, renards, écureuils, batraciens qui vont perdre leur habitat;
- Pas de prise en compte de la présence de rapaces comme la chouette hulotte;
- Nuisances lumineuses non prises en compte;
- Le RI affirme que le site n'est pas repris dans le réseau écologique bruxellois alors que c'est le cas;
- Note explicative lacunaire concernant l'infiltration des eaux;
- Répercussions importantes des travaux pendant la durée du chantier; demande d'états des lieux avant travaux; quid de la gestion des eaux et du trafic pendant le chantier ? risques de pollution ? quid des essais de sol ? qualité de l'air ?
- Le site ne jouera plus un rôle de développement au sein du réseau écologique car il sera contraint par la présence humaine; le projet compromet la survie d'espèces très menacées;
- Le rapport d'incidences démontre l'impact négatif majeur du projet sur le réseau écologique bruxellois;
- Potentiel agrandissement de l'école de *Calevoet* mis à mal par le projet ?
- Pourquoi ne pas intégrer des logements sociaux dans les projets de promotion immobilière via les charges d'urbanisme ?
- Mise en cause du calcul des hauteurs des gabarits;
- Contradiction dans le dossier à propos du nombre d'arbres abattus; quelle garantie que les arbres conservés resteront en vie après le chantier ?; l'implantation des nouveaux arbres est mal située (trop près des bâtiments); greenwashing; manque un plan détaillé des abords; mauvaise gestion du potager probable;
- Problème d'accessibilité aux bâtiments pour les PMR; attention à apporter au type de mobilier urbain et aux cheminements extérieurs; augmenter les places de parking PMR; dédier 10 à 15% des logements aux PMR;
- Salue l'implantation de logements sociaux près d'une gare tout en regrettant les abattages d'arbres;
- Quid d'emplacements vélos pour les visiteurs ?
- Quid des sorties des poubelles via la rampe du parking ? fréquence de passage des éboueurs ?
- Mauvaise gestion des eaux pluviales; calculs sous-dimensionnés (zone potentiellement inondable); rejet des eaux dans le *Geleytsbeek* ?; raccordement des citernes aux toilettes à prévoir; dimension des noues ?; préservation des nappes phréatiques ?;
- Mise à mal de l'équilibre du quartier en termes de densité;
- Il manque d'infrastructures mais il n'est pas nécessaire de prévoir une zone de détente et une plaine de jeux (nuisances sonores et délinquance);
- Nuisances : quelles compensations pour les préjudices subis ?
- Garantir la sécurité des étudiants et du personnel de la HE2B toute proche;
- Le site a été lauréat du projet citoyen 2021;
- Site mésolithique;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 95 jours;

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

07/07/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

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

11/10/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure;

06/11/2023 au 05/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis rendu par les instances, consultées en cours de procédure, à savoir :

○ Vu l'avis SIAMU du 14/11/2023 (réf : C.2009.0328/8) :

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se conformer à l'avis favorable sous conditions rendu par le SIAMU le 14/11/2023 (réf : C.2009.0328/8);

○ Vu l'avis d'Access&Go du 03/11/2023 :

Considérant l'avis émis par AccessAndGo concernant l'accessibilité aux bâtiments des PMR;

Considérant que celui-ci conclut que le projet tel que présenté n'est pas conforme aux exigences du RRU;

Qu'en effet, les portes d'entrée des immeubles donnant sur des communs de logements doivent permettre un passage de plain-pied; que toutes les portes des logements présents au rez-de-chaussée d'un immeuble en logement multiple non desservi par ascenseur et tous les logements des immeubles desservis par ascenseur doivent avoir leur poignée de porte à 50 cm de l'angle rentrant; que les espaces communautaires doivent être accessibles de plain-pied et disposer d'une toilette PMR;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adapter le projet en conséquence;

○ Vu l'avis VIVAQUA du 30/10/2023 :

Considérant qu'en termes d'impétrants, il y a lieu de tenir compte de l'avis de Vivaqua du 30/10/2023 précisant que la zone du projet recèle des installations de distribution et/ou d'égouttage;

○ Vu l'avis SIBELGA du 17/10/2023;

l'avis de Sibelga du 17/10/2023 qui précise qu'il y a lieu de prévoir un local pour l'alimentation électrique que Sibelga pourra équiper comme cabine de distribution; que ce local doit être prévu du côté de la rue et doit être conforme à toutes les prescriptions techniques de Sibelga;

○ Vu l'avis de Bruxelles-Environnement émis en date du 14/12/2023:

Considérant que la version antérieure du projet prévoyait 2600 m² de zone refuge soit 35% de la superficie de la parcelle; que la présente demande de permis réduit cette superficie à 26, 5 %, soit 1920m²;

Considérant que la profondeur et l'emprise du bâtiment D sont trop importantes et que ce bâtiment est trop proche de la limite Sud de la parcelle, empiétant par conséquent davantage sur le corridor écologique à préserver avec le parc du Keyenbempt;

Considérant que le site boisé de la zone refuge (tampon) doit être conservé autant que possible; qu'il ne peut faire office de parc aménagé et ce, y compris la strate arbustive (pas d'aménagements des abords, ni lisière forestière);

Considérant que la présence de Lucanes est à envisager sur le site;

Considérant la présence de plantes exotiques invasives, notamment Impatiens parviflora;

Considérant la contrainte du terrain qui est fortement en pente;

Considérant que toutes les nouvelles constructions doivent viser l'objectif zéro-rejet à l'égout et la gestion d'une pluie centennale à la parcelle;

Considérant la note sur la gestion des eaux de pluie annexée à la demande;

Avis Favorable à conditions :

- *D'augmenter la surface de la zone refuge en supprimant les aménagements des abords à l'arrière des constructions (sentiers, revêtements, mobiliers, jardins arborés, zone de parc, zone de potagers...) et en réduisant la profondeur des bâtiments (ou du bâtiment D ???), seule la partie avant du site pourra accueillir les aménagements d'espaces verts décrits ci-dessus;*
- *De conserver le site boisé sans y aménager un parc et élaborer un plan de gestion écologique du bois;*
- *N'autoriser que les abattages strictement nécessaires à la construction des bâtiments et aucun abattage dans la zone refuge (zone hors travaux) excepté pour des raisons impératives de sécurité;*
- *De n'autoriser aucun éclairage dans ou vers la zone refuge;*
- *De vérifier la présence de Lucanes sur le site et d'intégrer au projet des aménagements favorables à la population de Lucane cerf-volant (espèce Natura 2000, d'intérêt communautaire) tels que le maintien de souches d'arbres, des pyramides de bois mort, ... et indiquer ces aménagements sur plan (d'implantation ou de plantations);*
- *D'éradiquer ou contenir de manière à limiter la dispersion autant que possible des plantes exotiques invasives, notamment Impatiens parviflora présente sur le site (visées à l'annexe IV de l'ordonnance nature)*
- *De mettre en œuvre des toitures végétalisées semi-intensives sur toutes les toitures, également sous les panneaux photovoltaïques;*
- *De réaliser des tests de perméabilité pour connaître plus précisément la capacité d'infiltration réelle du sol, selon les recommandations de Bruxelles Environnement (cf. guide IQSB)*
- *D'avoir recours à des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales, de préférence noues ou massifs drainants, mais éviter les modules de stockage type structures alvéolaires ultralégères (SAUL);*
- *Se conformer à la note sur la GIEP reprise en annexe de la demande;*

- Vu l'avis du BouwMeester Architect (BMA) émis en date du 25/08/2023:

HISTORIQUE

En 2012, le permis pour un autre projet sur ce site a été retiré après un recours au Conseil d'État. Cette nouvelle proposition a été discutée lors de deux réunions de projet (02/06/2021 et 10/06/2022) où BMA était présent lors de la première réunion. Un dialogue séparé a également eu lieu avec BE.

AVIS

Il s'agit d'un projet qui remonte à une période de développement urbain aujourd'hui révolue.

Bien qu'il s'agisse d'un terrain constructible qui se prête donc à la construction de logements (sociaux) pour lesquels il existe un besoin évident, on prend de plus en plus conscience aujourd'hui que la préservation des espaces verts et la limitation de l'emprise au sol des bâtiments sont très importantes pour la résilience climatique de la ville dans son ensemble.

Ce projet tente donc de trouver un équilibre entre ces deux visions et, selon BMA, il y parvient avec succès.

Intégration dans le contexte paysager de l'espace ouvert et naturel

Pour BMA, il est essentiel que ce projet trouve une intégration appropriée dans le cadre paysager de l'espace ouvert et naturel environnant.

Dans ce sens, le dialogue avec BE a été utile pour trouver un consensus sur l'implantation, qui est sensiblement plus réduite que le projet original.

Les valeurs naturelles sont respectées autant que possible.

Des aspects tels que la hauteur des volumes ou le fait qu'il y ait ou non un alignement le long de la rue, BMA les considère en fait comme une question d'importance secondaire dans ces circonstances, mais nous sommes d'avis que le projet respecte en effet une relation appropriée avec l'environnement bâti.

La situation unique crée une qualité en termes d'habitabilité

La disposition souple et perpendiculaire des bâtiments sur la pente crée non seulement des connexions pour la structure naturelle, mais aussi une qualité pour l'habitat.

Cette disposition propose des volumes distincts avec plusieurs entrées qui permettent aux habitants de s'identifier facilement à leur "propre" immeuble.

Les appartements bénéficient évidemment de belles vues et de la verdure à proximité immédiate, et le plan en tire clairement parti.

Toutefois, BMA a l'impression que les espaces extérieurs (terrasses) ne sont pas toujours proportionnels en termes de surface au nombre d'occupants de l'appartement correspondant.

BMA recommande de retravailler cela ici et là afin que les terrasses ne se révèlent pas trop petites. Il s'agit d'un projet qui exploite avec sensibilité les contraintes du site tout en offrant une qualité de logement.

La conception architecturale est soignée, sur la base d'un schéma sous-jacent qui est très rationnel, mais agréablement ludique et différenciée dans son élaboration.

CONCLUSION

Il s'agit d'un projet qui a une longue histoire et qui, dans cette nouvelle mouture, parvient à être nettement plus respectueux des valeurs naturelles du site, dans le contexte du choix de développement qui a été fait.

La densité plus faible et l'emprise plus limitée offrent également une meilleure qualité de vie aux logements.

BMA est positif quant à la volumétrie et à l'implantation mais, étant donné que l'atout du projet est son implantation dans un environnement vert, demande que la dimension et la qualité des espaces extérieurs soient adaptées à la taille de chaque type d'appartement avec plus de précision.

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

- l'avis du service de l'Urbanisme émis en date du 19/12/2023 : défavorable;
- l'avis du service de l'Environnement émis en date du 14/12/2023 :

Considérant que la demande ne respecte pas ce qui a été décidé lors des réunions de pré-projet à savoir :

- au minimum 35% (+- 2.600m²) du terrain doit rester une zone de refuge, boisée avec strate arbustive importante;
- Pas d'aménagement de zone de lisière afin de respecter une zone tampon autour de la zone boisée;
- Pas d'aménagement de type terrasses, chemins, etc., ... afin de respecter une zone tampon autour de la zone boisée.

Avis défavorable;

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 06/11/2023 :

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

Quant à la demande :

L'élévation représentant la façade à rue sur le plan n° PU12 semble indiquer des modifications du profil en long du trottoir au droit des accès, en particulier de l'accès carrossable.

Il est ici rappelé que c'est la construction qui doit se conformer au domaine public et non l'inverse : les aménagements destinés à raccorder les seuils horizontaux au trottoir en pente doivent être réalisés exclusivement en domaine privé, le profil en long du trottoir devant rester rectiligne et avec une pente de 2% maximum vers la bordure.

Les plans ne permettent pas de visualiser clairement les adaptations de niveau au droit des accès sur le trottoir, même s'il semble sur la vue en plan que le recul des accès piétons et carrossable le permette quand même en domaine privé sans toucher au trottoir. Des détails qui le confirmeraient seraient bienvenus.

Cheminevements piétons internes

Le point 5.1.8. de la note explicative précise que "le projet prévoit la mise en place d'un système complet et connecté de chemins, sentiers et routes (sic) d'accès sur l'ensemble de la parcelle. L'objectif de ce travail est de permettre aux habitants et passants, de manière générale, de traverser le site, rejoindre à terme l'école et le parc du Keyenbempt et relier la gare et le haut du quartier au bas (...)" et "plusieurs connexions piétonnes avec le site de l'école sont envisagées, le dialogue est en cours". Ce texte semble décrire des chemins vicinaux.

Le service Voirie-Mobilité n'est pas informé de ce projet et ne retrouve pas ces connexions piétonnes sur les plans. Il n'est pas précisé s'il s'agira de simples tolérances de passage ou de servitudes publiques de passage sur fonds privés, soit des sentiers vicinaux. Or dans ce dernier cas, il s'agit de l'ouverture de voies publiques, sur laquelle le Conseil Communal doit se prononcer avant la délivrance du permis d'urbanisme à l'instar du cas d'un lotissement avec ouverture de voirie publique, ce qui requiert donc un plan terrier ad hoc.

De ce statut – tolérance ou voie publique – dépendra aussi la question de la répartition de la charge d'entretien.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement 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 ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation 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 justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 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 privées.

Les rejets existants vers le filet d'eau via gargouilles encastrées en trottoir 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 :

La proposition est globalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux mais nécessite des précisions.

Il est regretté que l'étude ait été si poussée sur l'infiltration des eaux ruisselant des abords alors que les eaux pluviales des constructions ne seront recueillies que de manière totalement traditionnelle dans des citernes additionnées de simples bassins d'orage (à moins que ceux-ci soient percolants, ce qui n'est pas précisé) dont deux d'entre eux seront vidangés à l'égout par trop-plein alors que cela devrait l'être par ajutage à débit ralenti. Il eût été bienvenu de, soit rendre ces bassins d'orage percolants (mais celui de 30 m³ est beaucoup trop près du bâtiment A dans ce cas), soit en infiltrer les eaux dans les multiples noues initialement prévues pour les seules eaux de ruissellement, et enfin de choisir le Geleytsbeek comme exutoire final plutôt que l'égout public unitaire.

Quant au rejet des eaux pluviales dans le Geleytsbeek, vivement souhaitable, il dépendra de la pose d'une conduite entre l'angle aval du terrain et le cours d'eau, cette conduite d'eau claire pouvant faire l'objet d'une autorisation de voirie par laquelle le propriétaire privé se verra autorisé par le Collège à poser une installation à usage privé en domaine public.

Contacts utiles :

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

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante et contexte :

Considérant que le terrain sur lequel se développe le projet est bordé à l'est par la chaussée d'Alseberg; qu'il s'étend sur la parcelle cadastrale 172C2 de la commune d'Uccle, d'une superficie totale de 7.250 m²; que cette parcelle ne dispose pas encore de numéro de police associé;

Considérant qu'en termes de localisation, le site se situe au sein d'une coulée verte qui comprend une succession de parcs et d'espaces verts récréatifs tels que le parc du Keyenbempt à l'Ouest du site et la réserve naturelle du Kinsendael à l'Est ainsi que des cimetières; qu'il est proche de petites centralités où l'on trouve une concentration plus intense en commerces et équipements, ainsi qu'une gare; que le site se localise à proximité de la limite de la Région bruxelloise; qu'il est longé par l'axe pénétrant formé par la chaussée d'Alseberg et proche d'infrastructures ferroviaires, notamment la ligne n°124 reliant Bruxelles à Charleroi, passant au nord-est du site; que deux gares s'inscrivent non loin du site sur ces lignes, la gare d'Uccle-Calevoet et la gare de Moensberg; que la ligne de chemin de fer forme une barrière physique malgré la présence de passage (passage sous-voie pour les piétons au niveau de la gare d'Uccle-Calevoet); que le site se localise au sein d'un tissu urbain peu dense du fait de la présence importante d'espaces verts; que l'affectation principale est le logement bien que le site se trouve à proximité d'équipements avec notamment le campus de la Haute École Bruxelles-Brabant à l'ouest du site et l'école communale de Calevoet au nord;

Considérant que la parcelle objet de la demande est non bâtie et non accessible au public; qu'elle est entièrement végétalisée et se développe sous la forme d'un talus boisé, composé majoritairement d'érables et de frênes issus d'un développement spontané;

Considérant que la parcelle présente un relief marqué par une déclivité importante de l'ordre de 14 m au maximum entre la voirie (cote 41 m) et le point haut du talus, en limite nord-ouest de la parcelle (cote 55 m); que le long de la chaussée d'Alseberg, le terrain forme d'abord un talus abrupt sur une hauteur de l'ordre de 5 m de haut par rapport à la chaussée; que sur certains tronçons, ce talus est repris par un muret de 1 m de haut en limite de site; que le talus se prolonge ensuite par une pente plus douce orientée dans l'axe nord-sud;

Considérant que le site est entièrement repris en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant qu'en termes de contexte urbanistique, la parcelle se situe entre la gare de Calevoet et la zone verte du Keyenbempt; que le front de bâtisse qui fait face à la parcelle est constitué de maisons individuelles mitoyennes d'un gabarit modeste (R+1+T ou R+2+T); que du côté droit de la parcelle se développe, en mitoyenneté, un petit immeuble à appartements d'un gabarit R+2+étage en retrait dont le rez-de-chaussée n'est activé que par des portes de garage; qu'en fond de la parcelle et donc en haut du talus, se trouvent des bâtiments de grande hauteur abritant divers établissements scolaires, en connexion avec la rue François Vervloet située derrière;

Considérant que le site est entièrement végétalisé; qu'il est limitrophe de la zone verte du Keyenbempt; qu'il est repris en zone de biotope de haute valeur biologique sur les cartes d'évaluation biologique élaborées par Bruxelles-Environnement;

Historique de la demande :

Projet initial - 2008 :

En septembre 2008, afin de répondre au plan logement de la région, la SFAR, Maître de l'ouvrage, a lancé un appel d'offres.

Ainsi, la mission d'architecture liée au projet ALSEMBERG est confiée au bureau d'architecture Pierre Blondel en décembre 2008.

Une première version du projet, visant la construction de 90 logements dont 45 logements moyens et 45 logements sociaux, comprenant une large mixité typologique, a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement en 2009.

Suite à ces modifications, le permis d'urbanisme a été délivré par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 4 juin 2010.

A l'initiative de deux requérantes, le permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours en suspension et en annulation au Conseil d'Etat introduit le 13 août 2010.

Par arrêt du 22 avril 2011, le Conseil d'Etat a suspendu le permis, car les gabarits du projet n'étaient pas suffisamment justifiés eu égard au bâti environnant. Le projet risquait en outre de porter atteinte à l'intérêt biologique du terrain concerné.

Par décision du 7 mai 2012, le Fonctionnaire délégué a donc retiré le permis octroyé le 4 juin 2010.

Deuxième version – 2013 :

En 2013, à la demande des autorités compétentes et sur la base de l'article 191 du COBAT, le projet a évolué. Les gabarits ont été modifiés et le programme a été réduit pour porter sur 83 logements (42 logements sociaux et 41 logements moyens) et un parking.

Ce projet n'a cependant jamais été déposé à l'administration.

Version introduite - 2023 :

En 2021, le Maître de l'Ouvrage prend la décision de réintroduire une demande de permis pour ce projet.

Une réunion de projet est organisée le 02/06/2021 en présence des différentes autorités. Il a été demandé de favoriser les connexions entre les espaces verts de manière à préserver au mieux la biodiversité et de prendre en considération la pression des espaces récréatifs sur les zones de refuge. Un dialogue s'est organisé, notamment avec le service biodiversité de la région (Bruxelles Environnement) pour évaluer les options d'implantations.

Sur la base de ce dialogue, 6 propositions de variantes d'implantation ont été proposées.

Finalement, une solution d'implantation a été arrêtée.

Une dernière réunion de projet a alors été organisée le 10/06/2022 avec les différents services.

Le programme a finalement été réduit à 59 logements dans la version actuelle et ne comporte que des logements sociaux;

Situation projetée :

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du "Plan Logement" mis en place par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale en 2004 qui vise la construction de 3.500 logements sociaux et 1.500 logements moyens; que cette tâche a été confiée à 3 opérateurs publics : la SLRB (Société du Logement de la Région de Bruxelles Capitale) pour 4.000 logements, le Fonds du Logement pour 500 logements et la SFAR (filiale de finance.brussels) pour 500 logements également; que l'ensemble de ces logements sont destinés à la location;

Considérant que la présente demande porte sur l'urbanisation d'une parcelle actuellement non bâtie, occupée par un talus boisé; que plus précisément, le projet concerne le développement de 59 logements sociaux de différentes typologies allant de l'appartement 1 chambre à l'appartement 5 chambres;

Considérant qu'en termes d'implantation, la demande porte sur la construction de 4 bâtiments dénommés A, B, C et D depuis le nord vers le sud; que ceux-ci sont implantés en ordre ouvert;

Considérant que chaque bâtiment présente une façade à front de rue, dont le prolongement du bâti s'inscrit perpendiculairement à la voirie formant ainsi un front bâti discontinu; que le bâti se développe ensuite en biais sur la parcelle formant deux « U » ouverts;

Considérant que la disposition générale des bâtiments sur la parcelle permet de conserver une zone tampon végétalisée en fond de parcelle; que cette zone de 1.920 m², actuellement complètement boisée, est maintenue telle quelle; qu'elle correspond à 26,5% de l'ensemble de la parcelle;

Considérant que suivant cette implantation, le site est ouvert à rue, permettant la perméabilité des flux et des fonctions offertes (terrasse ludique notamment); que l'arrière du site est quant à lui sécurisé et inaccessible aux habitants (hors chemins) pour la préservation du boisement existant; que le système de fermeture sera réalisé par la mise en œuvre de haies sèches dont le bois proviendra de l'abattage des arbres sur site; que les haies sèches bordent les chemins forestiers et offrent un refuge pour la faune (amphibiens, hérissons, oiseaux etc.) tout en protégeant la flore du piétinement; que cette zone préservée permet d'assurer la continuité végétale et le déplacement des espèces animales autochtones vers et depuis le haut du site;

Considérant qu'en termes de positionnement des immeubles sur le site, ces quatre immeubles sont disposés de manière perpendiculaire à la chaussée d'Alseberg; qu'ils offrent aux passants un front bâti discontinu, mettant en valeur la végétation, le talus arboré préexistant et la profondeur visuelle et végétale du site; que cette disposition géométrique permet de trouver un équilibre entre la densité construite et la préservation de la flore et la faune existantes; que les immeubles sont disposés de manière quasiment équidistante et se présentent sous la forme de quatre pignons, rythmant ainsi ce segment incliné de la chaussée d'Alseberg; que la largeur construite de chaque pignon - façade « à rue » est d'environ 12m;

Considérant que les quatre édifices se servent de la profondeur de la parcelle et de sa pente, pour s'installer en profondeur et suivre l'inclinaison naturelle du terrain; qu'ils montent en terrasses successives, suivant la pente du terrain, vers l'arrière de la parcelle; que les immeubles se présentent sous la forme de quatre entités bâties, de longueur différente, décrivant quatre lignes brisées, allant depuis la rue vers l'intérieur de la parcelle;

Considérant que cette implantation définit trois grands jardins aménagés dans la pente, deux ouverts vers la chaussée d'Alseberg et un troisième, en lien direct avec le boisement de la vallée du Geleytsbeek et de l'arrière du site;

Considérant que les dispositions et les longueurs des immeubles sont le résultat d'une conception réfléchie; que les immeubles ont été disposés en suivant une logique géométrique précise, dictée par la diagonale de la parcelle; que cette diagonale détermine la longueur disponible pour implanter les bâtiments; que ces longueurs se réduisent en descendant la chaussée d'Alseberg; qu'ainsi, l'immeuble se trouvant au plus bas est aussi le plus court et les trois autres deviennent progressivement plus longs, en montant;

Considérant qu'en termes d'orientation, de manière générale, les immeubles sont orientés : Nord - Sud; que la disposition perpendiculaire à la rue permet aux édifices d'offrir de meilleures conditions d'habitat, de profiter du calme qui s'installe avec l'éloignement d'un axe routier bruyant et de valoriser la géographie, pour installer des terrasses privées au niveau du sol;

Considérant que les façades latérales suivent la géographie du terrain et montent avec la pente; qu'elles permettent d'offrir des vues dégagées, d'éviter les vis-à-vis, d'inscrire le projet dans le paysage accidenté de la vallée du Geleytsbeek et de donner de l'air au site; que la stratégie d'implantation choisie a l'avantage de limiter les confrontations de gabarits, de maintenir l'importance de la végétation et d'offrir aux locataires des vues lointaines, en relation avec la dimension paysagère du projet d'aménagement de la plaine du Bourdon et du parc du Keyenbempt;

Considérant qu'en termes d'aménagements extérieurs, en raison de la forte déclivité du terrain, le terrain est reprofilé en adoucissant la forte pente formée par le talus le long de la chaussée d'Alseberg; que le remodelage du site avec ses différentes composantes impératives telles que les accès pompiers et les accès piétons à relier au trottoir implique une excavation importante et une transformation des niveaux de terre sur la partie avant de la parcelle afin de se raccorder au mieux à la voirie et au quartier; que cette différence estimée de volumes de terres (existant et projeté) représente environ 11.400m³; qu'une partie de cet excédent est réutilisée pour la réalisation des talutages, pour le remplissage des fouilles et tranchées provisoires;

Considérant que le projet propose la réalisation d'une série d'espaces extérieurs :

- Le long du bâtiment A, un chemin permet de rejoindre les différents halls d'entrée et d'accès aux logements. Ce chemin borde une série de jardins composés de vivaces et de petits-fruits. Ces jardins ont un rôle dans l'infiltration des eaux pluviales de ruissellement du site;
- Entre le bâtiment A et le bâtiment B, un premier grand jardin est créé. Il accueille une terrasse ludique (toboggan dans la pente, parcours, ludicité informelle), un petit parvis des voisins et un jardin sec carrossable - accessible aux véhicules de secours;
- Entre le bâtiment B et le bâtiment C, le talus est plus densément planté - il accueille une strate arborée et une strate de petits fruits et vivaces - du type forêt jardin. La partie arrière est composée de terrasses vivrières et d'un parvis (parvis des jardiniers).
- Entre le bâtiment C et le bâtiment D on retrouve une typologie de jardin similaire à A et B. Le talus est plus bas et la terrasse plus pincée également;

Chaque jardin collectif s'ouvrant vers la chaussée d'Alseberg abritera un espace de convivialité, tourné vers l'accueil des enfants. Une philosophie inclusive est mise en application, les espaces seront non genrés et ouverts à tous;

Considérant qu'en termes de gabarit, le premier niveau de chaque bâtiment est semi-enterré; qu'il est complètement visible depuis la chaussée et complètement enterré en intérieur de site;

Considérant que depuis la chaussée d'Alseberg, les façades à front de rue présentent des gabarits de R+2; que les gabarits projetés augmentent ensuite progressivement vers le fond de la parcelle en suivant la pente naturelle du terrain pour atteindre un gabarit (par rapport au niveau de la voirie) de R+3 pour le bâtiment D et R+4 pour les autres bâtiments;

Considérant par contre, que depuis l'intérieur de la parcelle, les volumes en fond de site sont perçus comme des R+2 pour les bâtiments B et D, et R+3 pour les bâtiments A et C;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le projet a opté pour des toitures plates qui permettent de réduire les gabarits, de verduriser, d'installer des panneaux solaires et d'éclairer les communs des immeubles en conservant une compacité volumétrique; que les gabarits diminuent avec la déclivité du terrain, d'où l'importance de prêter une attention particulière à l'aménagement des toitures en "escaliers" visibles de différents points de vue; que le projet vise également à réduire la consommation énergétique grâce à l'utilisation de pompes à chaleur; qu'ainsi, un acrotère plus important qu'une simple rehausse d'étanchéité a été conçu pour intégrer ces installations sur les toitures en minimisant leur impact visuel depuis la rue;

Considérant qu'à ce titre, il y a lieu de placer les unités extérieures des PAC plus loin des terrasses aménagées sur les toitures plates afin d'éviter les nuisances de bruit;

Considérant qu'en termes de programme, le projet a été retravaillé de manière significative sur la volumétrie côté rue et comporte maintenant 59 logements contre les 90 initialement prévus et les 83 autorisés dans le cadre du précédent permis; qu'une palette diversifiée de structures familiales est concernée par le projet, qui répond en même temps aux besoins de petites familles ou personnes seules et aux grands foyers;

Qu'aujourd'hui, le projet est donc presque exclusivement de type résidentiel et sa programmation, en superficie brute de plancher, est la suivante :

- o 59 logements de 1 à 5 chambres (5.808 m²), répartis au sein des 4 bâtiments;
- o 3 locaux communautaires (28 m², 27 m² et 35 m²) dans les bâtiments B, C et D;
- o Chaque bâtiment dispose d'aménagements vélos pour un total de 149 emplacements;
- o Un parking de 25 emplacements de stationnement au sous-sol du bâtiment A, destiné à l'ensemble des bâtiments.
- o Locaux annexes tels que locaux poubelles et locaux techniques;

Considérant que les premiers niveaux des bâtiments, situés au même niveau de la chaussée d'Alseberg, sont semi-enterrés; qu'ils sont donc considérés et dénommés sous-sol dans la demande;

Considérant que l'accès principal aux logements se fait à un étage plus haut qui est dénommé rez-de-chaussée dans la demande;

Considérant que chacun des bâtiments B, C et D dispose d'un local communautaire à son niveau de sous-sol; que ce niveau abrite également les locaux techniques ainsi qu'un local vélos et un local poubelles par bâtiment;

Considérant que le bâtiment A ne possède pas de local communautaire mais abrite un parking de 25 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés au niveau du sous-sol; que deux locaux pour le stationnement vélos ainsi que des locaux techniques et poubelles sont également prévus à ce niveau;

Considérant que la superficie plancher du projet est de 6.660 m² qui seront répartis de la manière suivante:

- 2.343 m² dans le bloc A dont 763 m² en sous-sol;
- 1.518 m² dans le bloc B, dont 106,5 m² en sous-sol;
- 1.610 m² dans le bloc C, dont 103,1 m² en sous-sol;
- 1.189 m² dans le bloc D, dont 90,4 m² en sous-sol.

Considérant que le projet totalise 59 logements répartis comme suit :

- 19 appartements 1 chambre (soit 32% du programme);
- 19 appartements 2 chambres (soit 32% du programme);
- 11 appartements 3 chambres (soit 19% du programme);
- 7 appartements 4 chambres (soit 12% du programme);
- 3 appartements 5 chambres (soit 5% du programme);

Considérant qu'en termes d'organisation intérieure, tous les immeubles privilégient les rapports à l'extérieur et donnent aux logements la possibilité de bénéficier de terrasses, loggias ou jardins privés; que tous les immeubles sont organisés en deux strates horizontales superposées, la première étant la strate des appartements « duplex », sur deux étages, bénéficiant de jardins privés, la seconde étant la strate supérieure, composée d'appartements de plain-pied, traversants ou bi-orientés, en fonction de leur position; que les duplex sont tous bi-orientés, privilégient le rapport au jardin, orienté S-SO, et ont des accès privatifs, se trouvant sur la façade Nord;

Considérant cependant qu'il existe un problème de proportions dans les surfaces des terrasses en fonction des types de logements (par exemple, le logement 2.2 du bâtiment A, 5 chambres, bénéficie d'une petite terrasse alors que les appartements 2.4 (2 chambres) et 2.5 (1 chambre) bénéficient chacun d'une grande terrasse sur la toiture plate côté rue);

Considérant également que les plans ne montrent pas la manière de garantir l'intimité entre les terrasses implantées sur les toitures plates qui sont souvent très proches les unes des autres; que la même question se pose pour les terrasses posées au sol;

Considérant qu'en termes de qualités d'habitabilité, le projet est de qualité et offre des appartements de bonne facture; que cependant plusieurs points peuvent être améliorés;

Considérant que toutes les surfaces correspondent à la réglementation en vigueur mais que le bon aménagement des lieux veut que les surfaces des séjours soient en relation avec le nombre de personnes présentes dans le foyer; qu'à ce titre, il y a lieu d'adapter la dimension du séjour du 0.2 (Bat D), qui bénéficie d'une superficie de 30 m² pour un 4 chambres alors que le 0.3 a un séjour de 39 m² pour un 1 chambre;

Considérant qu'en termes de surfaces éclairantes, les plans montrent certaines incohérences dans les légendes et qu'il est peu aisé de recalculer correctement les surfaces éclairantes effectives; qu'il y a donc lieu de corriger les surfaces éclairantes sur les plans et de présenter un calcul global des surfaces éclairantes sous forme de tableau reprenant toutes les sortes de châssis;

Qu'il y a lieu d'ajouter une fenêtre dans le séjour du 2.2 (Bat A) car la surface éclairante est limitée pour cette pièce;

Considérant qu'afin de répondre aux exigences du Titre II du RRU, il y a lieu d'aménager des sas entre les WC et les séjours pour les appartements suivants :

- Bat B : 0.2, 0.3, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2;
- Bat C : 0.2, 0.3, 0.6, 1.1, 1.4, 2.1, 2.2;
- Bat D : 0.3, 0.4, 1.3, 2.1;

Considérant qu'en termes de traitement architectural, les immeubles se décalent, successivement, afin de suivre la topographie naturelle du terrain; qu'ainsi, les quatre édifices suivent le terrain et créent une succession de terrasses accessibles; que les façades du projet et plus particulièrement les fenêtres sont caractérisées par une dominante verticale et par une recherche d'alignement sans systématisme;

Considérant que les façades Sud, plus longues, sont découpées en terrasses et sont marquées par la présence de loggias; que ces façades ont un caractère relativement complexe;

Considérant que par contraste, les façades nord sont plus homogènes et systématiques; que les pignons à rue sont marqués par la présence d'éléments architecturaux spécifiques, d'un encadrement coloré et d'un équipement collectif au rez-de-chaussée, qui s'accompagne de la présence d'un coin arrondi;

Considérant qu'en termes de matérialité, les matériaux des façades du projet s'expriment de façon horizontale avec des briques dans les tons ocres, et rouges avec des jeux d'appareillage simulant des cannelures entre les différents niveaux; que le soubassement ou rez-de-chaussée est traité de façon différente, soit dans un changement d'appareillage soit avec une nuance de couleur différente; que les façades des duplex se distinguent légèrement des appartements par leur traitement sur deux niveaux, le plan de la façade étant légèrement en retrait; que les châssis sont prévus en bois, de teinte naturelle; que les toitures plates sont verdurisées;

Considérant qu'en termes d'accès, le site est accessible depuis la chaussée d'Alseberg; que les accès piétons aux logements se font en intérieur de site et nécessitent d'emprunter des cheminements piétons munis d'escaliers en raison de la déclivité du site; que chacun des bâtiments dispose d'un cheminement reliant la chaussée d'Alseberg à ses accès piétons; que ceux-ci donnent ensuite sur un espace de circulation vertical commun donnant accès aux étages;

Considérant que les locaux vélos et espaces communautaires des bâtiments B, C et D sont accessibles directement de plain-pied depuis la chaussée; que l'un des locaux vélos du bâtiment A est également accessible de plain-pied depuis la voirie; que l'accès au second local vélos ainsi qu'au parking pour véhicules motorisés se fait directement depuis la voirie par une rampe d'accès;

Considérant que des cheminements piétons permettent de circuler entre les bâtiments par l'arrière de ceux-ci; qu'une zone tampon en fond de parcelle est non accessible au public;

Considérant qu'en termes de stationnement, un parking pour véhicules motorisés s'étend en sous-sol du bâtiment A; que celui-ci est accessible depuis la chaussée d'Alseberg par une rampe; qu'il possède une capacité de 25 emplacements dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR);

Considérant que chaque bâtiment possède des aménagements pour le parcage des vélos qui lui sont propres; que le bâtiment A dispose de 2 locaux vélos; que le premier est accessible directement depuis la chaussée d'Alseberg; que le second local nécessite quant à lui d'emprunter la rampe d'accès au parking, partagée avec les véhicules motorisés; que ces locaux possèdent une capacité respective de 40 vélos (dont 2 cargos) et de 10 vélos (dont 2 cargo);

Considérant que les autres bâtiments abritent chacun un local vélos accessible de plain-pied depuis la chaussée d'Alseberg; qu'ils possèdent une capacité de :

- 37 vélos dont 3 cargos pour le bâtiment B;
- 31 vélos dont 3 cargos pour le bâtiment C;
- 31 vélos dont 4 cargos pour le bâtiment D.

Considérant que toutes les mesures nécessaires pour l'installation d'un système électrique d'alimentation des véhicules ont été prises; que le parking abrite un local dimensionné pour héberger une cabine haute tension et un local secondaire pour le cluster « bornes »; que l'installation du réseau et des équipements techniques est ainsi possible et sera potentiellement réalisée plus tard, par le gestionnaire du site;

Considérant qu'en termes de gestion des déchets, chaque bâtiment dispose d'un local poubelles situé au niveau de la chaussée d'Alseberg d'une superficie de :

- 10,4 m² pour le bâtiment A;
- 11,5 m² pour le bâtiment B;
- 11,6 m² pour le bâtiment C;
- 13,5 m² pour le bâtiment D;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, en ce qui concerne la récupération et la valorisation des eaux pluviales, 5 citernes de récupération sont prévues à l'arrière des bâtiments; que celles-ci sont alimentées par les toitures des bâtiments qui seront végétalisées avec une épaisseur de substrat de 10 cm; que les citernes possèdent les capacités suivantes :

- Bâtiment A et bâtiment B (toiture supérieure) - Citerne 1 et citerne 2 de 15 m³ chacune;
- Bâtiment B (toiture basse et intermédiaire) - Citerne 3 de 10 m³;
- Bâtiment C - Citernes 4a et 4b de 10 m³ et 7 m³;
- Bâtiment D - Citerne 5 de 15 m³;

Considérant qu'en ce qui concerne le tamponnement, les eaux pluviales des toitures sont tamponnées au moyen de 3 massifs infiltrants d'un volume de 30 m³ pour le massif 1, de 10 m³ pour le massif 2 et de 29 m³ pour le massif 3; que ceux-ci permettent le tamponnement des eaux des toitures; qu'ainsi, les trop-pleins des citernes 1 et 2 se déversent dans le massif 1, le trop-plein de la citerne 3 se déverse dans le massif 2 et les trop-pleins des citernes 4 et 5 se déversent dans le massif 3;

Considérant que les eaux de ruissellement sont gérées au moyen de noues placées dans les différents secteurs du projet; que globalement, dans la partie haute du site, c'est-à-dire la zone boisée existante, les eaux seront infiltrées directement par la pleine-terre; que vu la topographie du site, une partie des eaux écoulera vers le bas du site, notamment le long des chemins en copeaux de bois infiltrant le long de la zone boisée; que finalement, l'eau sera infiltrée par les différents jardins en pleine terre avec la mise en place de baissières; qu'en cas de surplus d'eau ou de ruissellement trop important, l'eau sera rejetée à l'égout, ou éventuellement vers le Geleytsbeek; que cette dernière solution nécessite de traverser la parcelle voisine;

Considérant qu'en termes constructifs, il est encore difficile de déterminer le type de fondations à mettre en œuvre; que les informations récoltées par le demandeur devront évidemment être confirmées par des essais de sol; que seuls 2 essais de sol au pénétromètre de 20 tonnes ont été réalisés en 2008 en partie basse du terrain, en dehors de la zone qui sera construite car cette dernière est non accessible étant donné la déclivité et la présence d'arbres trop nombreux; qu'étant donné la position de ces 2 essais hors emprise, la forte déclivité du terrain et donc la forte variabilité des niveaux des couches, de nouveaux essais géotechniques devront impérativement être réalisés afin de connaître la nature exacte et le niveau des couches de sol rencontrées au droit de chaque bâtiment;

Considérant qu'en termes de gestion du chantier, une série de limites seront imposées à l'entreprise générale de construction; que la zone arrière du terrain est définie comme zone hors projet et sera séparée du reste du site par l'installation d'une clôture provisoire; qu'elle ne servira, en aucun cas, de stockage pour les matériaux du chantier, ni d'accès; qu'aucun engin de chantier n'est permis dans cette aire, à l'exception d'engins spécifiques à l'entretien et à l'élagage des arbres; que celui-ci, si nécessaire, se fera avec l'accord des autorités compétentes et de Bruxelles Environnement; que l'entreprise à l'obligation de maintenir les ouvrages publics avoisinants (trottoirs, canalisations, chaussée asphaltée) en bon état et de réparer les dégâts éventuels qu'elle aurait causés; que l'entreprise doit, périodiquement, laver et nettoyer les accès au chantier et s'assurer du bon fonctionnement des bouches d'égout publics qui se trouvent à proximité du chantier; que l'entreprise prendra toutes les mesures nécessaires et à sa disposition pour protéger les fouilles et empêcher les potentiels déversements de boue sur le domaine public; qu'elle protégera les talus ouverts contre le ruissellement et empêchera la formation de crevasses à l'aide d'un recouvrement par bâches;

Considérant que les engins de transport ne stationneront pas sur la voie publique et ne la bloqueront pas sans autorisation préalable de la commune et de la police; que la coordination des opérations dans le quartier et leur cohérence est assurée par l'organisme régional OSIRIS, qui sera obligatoirement contacté par l'entrepreneur général et qui validera les propositions de celui-ci avant leur mise en œuvre; que cette validation a comme objectif la fluidification du trafic autour des chantiers et l'organisation des opérations de travail en coordination avec les régies publiques; que des mesures de protection du sol seront prises en phase chantier pour limiter le risque d'infiltration de substances dans le sol; que le stockage des matériaux se fera dans les conditions prévues par les fabricants, afin de garantir leur qualité et d'empêcher toute dégradation du milieu environnant;

Motivation :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT, à savoir «Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m²» ainsi qu'à la rubrique 32 à savoir « Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur »;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;

Considérant qu'à cet égard, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 8.2 : logement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics;

Considérant qu'à cet égard, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité;

Considérant que le projet prévoit majoritairement la fonction de logement sur le site ainsi que trois locaux communautaires repris comme équipements d'intérêt collectif ou de service public; que les locaux communautaires sont donc conformes aux prescriptions; qu'en ce qui concerne les logements, bien que ce ne soit pas la destination première de la zone, cette fonction est autorisée par le PRAS moyennant des mesures particulières de publicité;

Considérant que la zone d'équipement d'intérêt collectif comprend l'école communale de la rue François Vervloet et d'autres établissements scolaires;

Considérant ainsi que la zone en question comporte plusieurs équipements, de sorte que l'implantation d'immeubles de logements ne remet nullement en cause l'affectation de celle-ci;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 8.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics;

Considérant qu'à cet égard, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant; que les abords des constructions doivent contribuer à la réalisation du maillage vert;

Considérant qu'à cet égard, les caractéristiques urbanistiques alentour étant particulièrement disparates, il peut être considéré que l'implantation de ce complexe de 4 bâtiments sobres et contemporains peut trouver à s'accorder avec l'éclectisme des styles de constructions présentes aux abords immédiats du projet;

Considérant qu'en termes de maillage vert, les enjeux environnementaux liés à cette parcelle reprise en « zone de haute valeur biologique » doivent être pris sérieusement en compte;

Considérant en effet que bien que le projet induise de facto une réduction des surfaces en pleine terre de ce terrain boisé ainsi que l'abattage de nombreux arbres, les espaces verts proposés ainsi que la conservation de la zone tampon de +/- 1.900 m² se veulent une réponse suffisante à cette problématique de maillage vert et de préservation de cette zone d'intérêt environnemental;

Considérant que le projet propose de suivre les recommandations de son Rapport d'Incidences Environnementales et à ce titre, les milieux proposés et aménagés sur le terrain concerné auront comme objectifs :

- de maintenir une « zone tampon » entre la zone boisée située à l'arrière du site et les zones habitées du projet;
- de créer des milieux de lisières forestières en aménageant des zones de bosquets et des zones buissonnantes d'espèces indigènes et présentes dans le sous-bois du Keyenbempt;
- de créer des milieux qui pourront, le cas échéant, être recolonisés dans une certaine mesure par les batraciens et les autres espèces animales et végétales recensées ou potentiellement présentes sur le site (batraciens que l'on retrouve régulièrement dans les zones de parc, jardin privatif,... dans les zones de fourrés ou sous les tas de bois ou pierres notamment);
- en cas de présence avérée du Lucane Cerf-volant sur le site, de maintenir le milieu abritant actuellement cette espèce au sein même du site ou, dans le cas contraire, permettre sa colonisation par cette espèce;

Considérant que ces éléments ne sont à ce stade que des objectifs à atteindre, il y a lieu de tenir compte de faits objectivables;

Considérant dès lors que lors de l'élaboration de cette nouvelle version du projet, longuement travaillée en concertation avec les services spécifiques de Bruxelles Environnement, il était prévu 2600 m² de zone refuge soit 35% de la superficie de la parcelle; que la présente demande de permis réduit finalement cette superficie à 26,5 %, soit 1920m²;

Considérant que l'implantation même d'un projet sur cette parcelle pose question en termes environnementaux; qu'à cet égard, il convient de se tenir aux conclusions des discussions entreprises avec les instances régionales et qu'à ce titre, il convient de respecter la superficie définie par Bruxelles Environnement pour la zone tampon et le corridor écologique à préserver avec le parc du Keyenbempt, à savoir 35% de la superficie de la parcelle;

Considérant également que le site boisé de la zone refuge (tampon) doit être conservé en l'état et ne peut faire office de parc aménagé et ce, y compris la strate arbustive (pas d'aménagements des abords, ni lisière forestière);

Considérant par ailleurs que de nombreux arbres doivent être abattus pour la réalisation du projet; qu'il est évoqué le fait de compenser ces abattements par de nouveaux arbres jeunes et des arbustes;

Considérant que les aménagements des abords proposés restent succincts et doivent être précisés; qu'en effet, la plupart des nouveaux arbres à haute tige sont placés trop près des façades et qu'il y a lieu de revoir leur emplacement;

Considérant qu'un plan d'aménagement des abords plus détaillé doit être fourni, précisant les arbres abattus, les nouveaux arbres plantés en compensation ainsi que les aménagements précis liés aux terrasses, aux dispositifs permettant l'intimité entre elles, aux diverses plantations et modifications des pentes liées au talus existant; que ce plan des abords doit reprendre le dessin de la zone tampon de manière précise;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du RRU (Implantation de la construction (façade avant)) en ce que le bâtiment A n'est pas implanté contre la limite mitoyenne, alors que son voisin de droite est implanté en mitoyenneté;

Considérant dès lors que le bâtiment A aurait dû être mitoyen, il y a lieu de le considérer comme tel et de lui appliquer les dérogations en conséquence;

Considérant que la configuration particulière de l'îlot et de la parcelle concernés, la nature du projet, ainsi que son programme, se prêtent bien davantage à une implantation isolée qu'à une implantation en mitoyenneté, ce en vue d'assurer l'intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti et non bâti, et donc le bon aménagement des lieux;

Considérant également que l'implantation choisie permet d'éviter la création d'un front bâti continu, qui résulterait d'une application des dispositions du titre I du RRU applicables aux constructions en mitoyenneté, en permettant ainsi de ne pas refermer les perspectives visuelles sur le site, mais au contraire de les ouvrir au maximum;

Considérant que cette implantation permet d'établir un « équilibre » entre nécessité de construire des logements sociaux et limitation de l'emprise au sol des bâtiments, et que le projet respecte « une relation appropriée avec l'environnement bâti » comme le souligne le BMA dans son avis du 25/08/2023;

Considérant dès lors qu'au vu de ces arguments, cette dérogation est acceptable;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), en ce que la profondeur du bâtiment A dépasse de plus de 3 m le profil de la construction mitoyenne à savoir le voisin de droite;

Considérant l'implantation particulière du bâtiment A, à savoir une implantation à rue puis qui se développe en oblique suivant la diagonale du terrain, tout en s'intégrant dans le talus;

Considérant également le retrait qui est appliqué par rapport à la maison mitoyenne de droite;

Considérant également l'écran végétal qui sera planté entre le bâtiment A et la limite mitoyenne de droite;

Considérant que cette profondeur dérogatoire n'est pas de nature à engendrer des nuisances liées aux vues pour le voisin mitoyen de droite et que cette dérogation est donc acceptable;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU en matière d'hauteur en ce que la hauteur totale du bâtiment A s'élève à 17,51 m à son niveau le plus haut par rapport au niveau de la rue alors que son voisin mitoyen de droite a une hauteur de 12,12 m;

Considérant qu'à rue, la hauteur du volume le plus bas s'élève à une hauteur de 11,15 m, soit plus bas que la hauteur du bâtiment voisin; que la hauteur la plus haute du bâtiment A se situe en fond de parcelle, à une distance considérable de l'immeuble mitoyen de droite;

Considérant en outre que la partie arrière du bâtiment A (et donc la plus haute) est implantée en oblique par rapport à la propriété voisine; que la partie la plus haute entre plutôt en dialogue avec l'école située à l'arrière et dont le gabarit est plus élevé qu'avec le voisin mitoyen de droite, très éloigné de cette partie du bâtiment;

Considérant dès lors que la hauteur dérogatoire de l'arrière du bâtiment A n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances pour le voisin mitoyen de droite et que la dérogation est donc acceptable;

Considérant que les bâtiments B, C et D peuvent être considérés comme des bâtiments isolés, le projet déroge à l'article 8 - Hauteur du Titre I du RRU en ce que les trois immeubles sont plus hauts que la moyenne des immeubles bordant la parcelle;

Considérant que le mode de calcul du demandeur est erroné; qu'en effet, le périmètre choisi par le demandeur pour calculer cette moyenne n'est pas correct et doit être limité aux numéros 1022 à 1084 + le numéro 1075 de la chaussée d'Alseberg, ainsi qu'au numéro 16 de la rue François Vervloet (comprenant 5 immeubles); qu'une fois ce périmètre redéfini, la moyenne des hauteurs qui doit servir de référence à la présente dérogation s'élève à 13,50 m au lieu des 13,80 m annoncés par le demandeur;

Considérant donc que la hauteur moyenne à prendre en compte est de 13,50 m;

Considérant que les bâtiments B, C et D présentent une hauteur totale, prise par rapport au niveau de la rue, de respectivement 16,40 m, 16,36 m et 15,21 m à leur point le plus haut, dérogeant ainsi de 2,90 m, 2,86 m et 1,71 m par rapport à la hauteur moyenne recalculée;

Considérant que le projet développe ses immeubles en présentant un volume à rue d'une hauteur non dérogatoire par rapport à la hauteur moyenne de référence de 13,50 m (s'élevant respectivement à 10,35 m pour le bâtiment B, 10,00 m pour le bâtiment C et 11,85 m pour le bâtiment D); que les 3 immeubles s'implantent en épousant le talus et donc en montant progressivement vers l'arrière de la parcelle, dégagant ainsi des vues et améliorant l'ensoleillement des maisons sises en face du projet, proposant une orientation en oblique permettant d'ouvrir plusieurs espaces intermédiaires entre eux, verdurisés et aménagés pour l'usage des habitants; que ces espaces verdurisés permettront de dissimuler les parties d'immeuble situées en haut du talus et qu'elles ne seront que peu visibles depuis l'espace public; que la hauteur totale la plus haute n'est donc dérogatoire qu'en fond de parcelle, à une distance importante des maisons individuelles situées de l'autre côté de la chaussée d'Alseberg qui représentent les gabarits les plus bas de l'ensemble pris en référence pour calculer la hauteur moyenne et qu'elle ne concerne que des parties d'immeubles peu visibles depuis l'espace public;

Considérant également que cette hauteur importante considérée depuis la chaussée d'Alseberg est toute relative en fonction du niveau auquel on se trouve; qu'en effet, les bâtiments B, C et D sont plus bas que les bâtiments scolaires de grande hauteur présents à l'arrière de la parcelle, côté rue François Vervloet et que le gabarit présenté de ce côté est raisonnable;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que le projet déroge également à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce que le nombre d'emplacements de parcage présent au sein du projet n'atteint pas le ratio de 1 emplacement par logement; que le projet prévoit 25 places de stationnement pour 59 logements, soit 0,42 places/logements;

Considérant que s'agissant d'immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés, le projet peut bénéficier de la prescription 7 du Titre VIII qui dispose qu'un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6 ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles construits par une société de logement social ou assimilés;

Considérant en outre, comme il ressort clairement du rapport sur les incidences environnementales relatif au projet, que le site jouit d'une accessibilité en transports en commun relativement bonne en raison de la présence d'une gare SNCB à une distance pedestre du site, combinée à plusieurs lignes de transports publics urbains à haut niveau de service permettant de rallier directement la gare du Midi, le réseau de métro et le centre-ville de Bruxelles, ainsi que le quartier européen et l'ensemble de la commune d'Uccle en moins de 30 minutes; qu'en outre, comme souligné dans ce même rapport, le taux de motorisation des ménages est lié aux revenus de ces derniers, avec un taux de motorisation plus important pour les revenus plus élevés et un taux moins important pour les bas revenus; qu'en effet, il y a des coûts importants liés à la possession d'un véhicule privé (achat, assurance, entretien, carburant, parking, ...); que le projet concerne exclusivement des logements sociaux et donc l'hébergement d'une population moins favorisée que la moyenne;

Considérant dès lors que le nombre d'emplacements de parking au sein du projet semble cohérent avec l'offre en transports en commun ainsi qu'avec le profil des futurs habitants;

Considérant également que le projet prévoit 149 emplacements vélos pour 59 logements ce qui est conforme aux recommandations de Bruxelles-Environnement en termes de nombre d'emplacements vélos, plus contraignantes que l'article 17 du Titre II du RRU et incite à la mobilité douce, permettant de réduire l'offre en emplacements de parking au sein du projet;

Considérant que cette dérogation est acceptable;

Considérant que la présente demande rencontre un besoin de la Région en termes de création de logements sociaux;

Considérant que les enjeux environnementaux liés à cette parcelle sont tels que le projet ne rencontre pas encore totalement la notion de bon aménagement des lieux et doit être amélioré;

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

- Se conformer à l'avis du SIAMU;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo;
- Respecter la superficie définie par Bruxelles Environnement pour la zone tampon et le corridor écologique à préserver avec le parc du Keyenbempt, à savoir 35% de la superficie de la parcelle;
- Supprimer les aménagements des abords à l'arrière des constructions (sentiers, revêtements, mobiliers, jardins arborés, zone de parc, zone de potagers,...);
- Fournir un plan d'aménagement des abords modifié en conséquence;

- Ne prévoir que les abattages strictement nécessaires à la construction des bâtiments et aucun abattage dans la zone refuge (zone hors travaux) excepté pour des raisons impératives de sécurité;
- Adapter la dimension et la qualité des espaces extérieurs à la taille de chaque type d'appartement et garantir l'intimité entre les terrasses;
- Adapter la dimension du séjour du 0.2 (Bat D), qui bénéficie d'une superficie de 30 m² pour un 4 chambres alors que le 0.3 a un séjour de 39 m² pour un 1 chambre;
- Corriger les surfaces éclairantes sur les plans et présenter un calcul global des surfaces éclairantes sous forme de tableau reprenant toutes les sortes de châssis;
- Ajouter une fenêtre dans le séjour du 2.2 (Bat A) car la surface éclairante est limitée pour cette pièce;
- Aménager des sas entre les WC et les séjours pour les appartements suivants :
 - Bat B : 0.2, 0.3, 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2;
 - Bat C : 0.2, 0.3, 0.6, 1.1, 1.4, 2.1, 2.2;
 - Bat D : 0.3, 0.4, 1.3, 2.1;
- Placer les unités extérieures des PAC plus loin des terrasses afin d'éviter les nuisances de bruit;

Considérant que Bruxelles Environnement impose des conditions supplémentaires :

- De conserver le site boisé sans y aménager un parc et élaborer un plan de gestion écologique du bois ;
- De n'autoriser aucun éclairage dans ou vers la zone refuge ;
- De vérifier la présence de Lucanes sur le site et d'intégrer au projet des aménagements favorables à la population de Lucane cerf-volant (espèce Natura 2000, d'intérêt communautaire) tels que le maintien de souches d'arbres, des pyramides de bois mort, ... et indiquer ces aménagements sur plan (d'implantation ou de plantations) ;
- D'éradiquer ou contenir de manière à limiter la dispersion autant que possible des plantes exotiques invasives, notamment Impatiens parviflora présente sur le site (visées à l'annexe IV de l'ordonnance nature)
- De mettre en œuvre des toitures végétalisées semi-intensives sur toutes les toitures, également sous les panneaux photovoltaïques ;
- De réaliser des tests de perméabilité pour connaître plus précisément la capacité d'infiltration réelle du sol, selon les recommandations de Bruxelles Environnement (cf. guide IQSB)
- D'avoir recours à des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales, de préférence noues ou massifs drainants, mais éviter les modules de stockage type structures alvéolaires ultralégères (SAUL) ;
- Se conformer à la note sur la GIEP reprise en annexe de la demande
- Le bâtiment devra
- De maintenir le revêtement des façades en briques prévu par le projet afin de garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN_S01_400_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière.

Avis FAVORABLE conditionnel de URBAN-DU, URBAN-DPC et Bruxelles Environnement;

Avis DEFAVORABLE de la Commune d'Uccle, motivé comme suit :

- Les constructions sur des sites naturels, ont déjà fortement impacté les bénéfices sociaux et sanitaires d'espaces naturels boisés, à haute valeur biologique et d'espaces verts complémentaires connectés en eux, à l'instar du Keyenbempt et du lien entretenu avec ses extrémités et les zones plus ouvertes du côté de la rue de l'Etoile ;
- Par ailleurs, il faut prendre en considération l'îlot dans sa globalité et assurer une réflexion cohérente du maintien de la zone protégée du Keyenbempt alors que la SLRB souhaite développer un projet à l'angle du Melkriek et de la rue de l'Etoile et que la parcelle concernée par la présente demande en forme la zone tampon ; la Commune a porté et soutenu l'alternative crédible à la construction de logements sociaux à l'étude par la SLRB sur une partie du parking stalle consciente du besoin et de la demande de logements sociaux à Uccle ;
- Tel qu'indiqué dans le Rapports des incidences, ce projet va dégrader le maillage vert alors que la parcelle se situe en zone de développement du réseau écologique bruxellois et l'entièreté du site ne jouera plus le rôle de zone de développement au sein du réseau écologique ;
- Pour la faune, l'abattage des arbres et le défrichage est susceptible d'induire les effets suivants :
 - Pour l'avifaune (oiseaux) : risque de mortalité directe si les abattages ont lieu durant la période de nidification des différentes espèces. Cependant, légalement l'ordonnance nature interdit les abattages à cette période ;
 - Pour les batraciens : risque de mortalité directe si le chantier a lieu durant la période de présence de ceux-ci sur le site, c'est-à-dire entre la mi-juillet et fin février ;

- Pour les chiroptères (chauves-souris) si ces espèces sont effectivement présentes sur le site : risque de mortalité si les arbres sont coupés durant l'été lors de la présence des individus dans leurs gîtes d'été, notamment dans les cavités des arbres ;
- Pour les autres animaux, dont les insectes, les incidences seront variables suivant la période du cycle de vies et la mobilité des espèces (déplacement rapides ou non, états larvaires ou adultes, ...).
- Quelle que soit la période d'abattage choisie, il y aura une mortalité directe des espèces présentes dont des espèces protégées en région bruxelloise et selon leur statut Natura 2000 dans une zone à haute valeur biologique (zone B) selon la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement.
- Sur la zone arrière, la proximité de la zone boisée maintenue à l'arrière n'est elle-même pas gage de zone refuge pour la biodiversité (zone permettant de laisser les arbres tomber ou mourir naturellement les arbres) vu les nouvelles nombreuses cibles (habitations, jardins, usagers...) à proximité et les interventions (abattages, élagages) qui seront nécessaires à la sécurité des usagers et habitants, ces interventions sont aujourd'hui inexistantes ou limitées au strict minimum. C'est cette gestion limitée qui permet le développement d'une faune intéressante voire rare dans certains cas (le bois mort est indispensable au développement et à la présence des lucanes cerfs-volants) ;
- Les aménagements projetés posent questions par rapport aux prises de vents des arbres, protection du chantier, pérennité du bois arrière ;
- Également, le projet va à l'encontre des philosophies du nouveau PRAS, en matière de préservation des espaces naturels ;
- Considérant la proportion importante de logements sociaux déjà construits ou en cours de construction à proximité;
- Considérant, les volontés et objectifs du Collège des Bourgmestre et Echevins de préserver les espaces verts et rafraichir les quartiers, à travers sa déclaration de politique générale et son Programme d'Actions climat 'territoire' ;
- La demande telle que proposée, supprimant encore une zone boisée, et de trop nombreux arbres à haute tige, n'est pas acceptable;
- Par ailleurs, cette zone ne pourra plus être dédiée à de l'équipement.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2023
objet n° 04

Dossier 16-47327-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Doyenné 68 - 80

Objet : Construire un bâtiment en extension entre le bâtiment des maternelles et des primaires.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47327-2023 introduite en date du 09/10/2023 auprès de Urban-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un bâtiment en extension entre le bâtiment des maternelles et des primaires sur le bien sis rue du Doyenné 68 - 80;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que le bien se situe en zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bâtiment à rue, du côté gauche de la parcelle, sis rue du Doyenné 80, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural;

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 :

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

▪ CoBAT - Titre V Patrimoine - Art 207 §1 al.4 Bien à l'inventaire (art. 207);

Considérant que la demande est soumise à l'avis du SIAMU, d'Access&Go et du Collège des Bourgmestre et Echevins;

Considérant que la demande n'est pas soumise à enquête publique puisqu'elle n'engendre aucune dérogation aux réglementations en vigueur ni aucun motif d'enquête;

Considérant que la demande bénéficie de la procédure « Fastlane », à savoir un délai d'instruction raccourci à 50 jours, puisque la demande concerne la création de nouvelles classes au sein d'un établissement scolaire et qu'il ne s'agit ni d'un projet mixte, ni d'un projet visant un bien classé;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 50 jours;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 14/12/2023 :

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

Adéquation du projet à l'espace public - Alignement

Il semble que le pavage en grès disposé sur l'accès privé selon un appareillage en quarts de cercles déborde sur le domaine public sur la zone comprise entre la boîte aux lettres et la corbeille publique.

Il est demandé de corriger le pavage de l'accès carrossable de sorte à faire correspondre la limite de pavage avec la limite de parcelle, et de corriger le plan d'implantation pour y faire apparaître l'alignement (limite privé-public) et la nouvelle grille en ferronnerie.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

d) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);

- e) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car, si elle prévoit bien une citerne à récupération, rien n'est renseigné quant aux eaux qui y seront collectées, ni surtout quant à la temporisation et à l'exutoire de son trop-plein.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés (donc un minimum de 7.400 litres), dont le trop-plein est de préférence infiltré dans le sol via un dispositif percolant et rétenteur de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre.

Contacts utiles :

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

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

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

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

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 15/12/2023 (réf : C.1982.0998/9) dont il y a lieu de tenir compte;

Considérant l'avis d'AccessAndGo relatif à l'accessibilité PMR qui sera remis en cours de procédure et dont il y aura lieu de tenir compte;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Situation existante :

Considérant que la parcelle faisant l'objet de la demande a actuellement une fonction d'école; que cette parcelle comprend les implantations primaire et maternelle du Collège Saint-Pierre;

Considérant que l'école primaire est située sur la gauche de la parcelle à rue et est constituée d'un bâtiment de briques grises d'un gabarit R+1 avec toiture en pente datant de 1977 repris à l'inventaire;

Considérant que l'école maternelle est située en fond de parcelle et est accessible depuis la cour de récréation (bâtiment datant de 1987) sis à droite de la parcelle côté rue;

Considérant que les abords de l'école sont verdurisés côté rue mais que la cour de récréation est totalement imperméabilisée en situation existante;

Considérant que des aménagements ont été réalisés côté voirie pour un « kiss and ride » permettant de désengorger cette étroite rue du Doyenné aux heures de pointe du matin et de l'après-midi;

Considérant qu'actuellement, l'entrée sur le site primaire et maternelle se fait par la dent creuse existant entre le bâtiment des primaires repris à l'inventaire et le bâtiment des maternelle, côté rue du Doyenné;

Considérant que le projet se concentre sur cette zone (la dent creuse entre ces deux bâtiments);

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

Considérant que la demande consiste en la construction d'un bâtiment en extension entre le bâtiment des maternelles et des primaires du Collège Saint-Pierre d'Uccle;

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

Situation projetée :

Considérant que la présente demande de permis concerne la construction d'un bâtiment extension entre les maternelles et les primaires du CSPU pour le compte de l'ASBL Collège Saint-Pierre d'Uccle, à savoir la construction d'un nouveau bâtiment, en communication avec les bâtiments existants des primaires et des maternelles du côté de la rue du Doyenné, ainsi qu'un réaménagement au sein des maternelles, dans la maison dite « Pourvoyeur » mais sans toucher aux façades de cette maison;

Considérant qu'en termes de programme, le projet propose la construction d'un nouveau volume à rue comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un grand espace polyvalent qui servira d'accueil le matin, connecté à la cour de récréation à l'arrière, le local des éducateurs (avec vue sur le passage latéral et la cour de récréation) ainsi que des sanitaires;
- Au 1^{er} étage : création de 4 classes et de sanitaires;
- Au 2^{ème} étage : la salle des professeurs, le secrétariat et deux bureaux;
- Ce nouveau volume reprend également une circulation verticale avec escalier et ascenseur;

Considérant qu'en termes d'implantation, la nouvelle extension prend tout naturellement place dans la dent creuse côté rue sans empiéter sur les espaces dédiés aux enfants; que l'implantation de ce volume permet toujours le passage des véhicules de secours puisqu'un passage cocher est aménagé du côté du volume des primaires, permettant également toujours une percée visuelle vers l'intérieur de l'établissement;

Considérant que la profondeur du nouveau volume est moindre que le bâtiment des primaires mais dépasse fortement du bâtiment de droite; que pour autant, ceci n'entraîne aucune dérogation à la profondeur puisque ces bâtiments font partie de la même parcelle et du même projet global; que la profondeur projetée n'a donc aucun impact sur aucune construction voisine de la parcelle;

Considérant qu'en termes d'imperméabilisation de la parcelle, le projet n'aggrave pas une situation existante qui est déjà pratiquement 100% imperméabilisée; que le bâtiment s'implante sur une zone pavée; que le projet propose une amélioration des espaces extérieurs sur l'ensemble du site en aménageant plusieurs zones perméables au sein de la cour de récréation, tant du côté primaire que du côté maternelle; que ceci permet d'augmenter la verdurisation sur la parcelle ainsi que l'infiltration des eaux de pluie;

Considérant qu'en termes de gabarit, le volume projeté ne dépasse en hauteur ni le bâtiment du 80 rue du Doyenné, ni les faîtes du bâtiment des primaires;

Considérant que le volume a été étudié pour s'adapter à la situation existante et que pour préserver la corniche et les prises de jour de la lucarne existante côté nord-ouest, sa hauteur est réduite de ce côté; qu'une attention particulière a été apportée aux raccords avec les bâtiments existants;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le projet propose une toiture plate, alors que les deux bâtiments contigus possèdent des toitures à versants; que ceci se justifie par une nécessité de proposer une architecture permettant d'unifier deux volumes très différents l'un de l'autre; qu'une toiture plate permet de simplifier le nouveau volume et permet des raccords corrects entre les différents volumes; qu'un volume intermédiaire, plus bas et légèrement en retrait par rapport à la maison de droite permet au nouveau volume de se détacher de ce bâtiment à préserver et d'entrer en dialogue avec lui sans l'écraser;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, la toiture plate de la nouvelle extension est verdurisée, ce qui permet de tamponner les eaux et ainsi réduire le débit des eaux pluviales dans le système d'égouttage lors de fortes précipitations;

Considérant cependant que le dossier n'apporte que peu de précisions concernant le système d'égouttage existant au sein de la parcelle et qu'il y a lieu d'amener plus d'explications à cet égard;

Considérant qu'en termes de matérialité, les façades sont parées de briquettes beige clair et de plaquettes de schiste; que les châssis sont proposés en aluminium noir; qu'une grille en fer forgé ajourée noire est placée à l'entrée du passage cocher;

Considérant qu'en termes de techniques spéciales, le projet place des panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du nouveau volume;

Considérant qu'en termes de mobilité, il est probable que la nouvelle extension aggrave légèrement les problèmes liés au stationnement et au trafic lors des heures de pointe du matin et de l'après-midi dans le quartier;

Considérant qu'il n'est pas possible pour l'école d'apporter une solution à ces problèmes préexistants en ajoutant du parking pour les voitures sur sa parcelle;

Considérant qu'un dispositif « kiss and ride » est déjà présent côté rue mais qu'aucun autre dispositif n'est possible dans cette rue;

Considérant cependant que le projet propose à l'entrée de la cour de récréation, en lien direct avec le passage cocher, 24 emplacements pour vélos; que ces emplacements non couverts sont sécurisés par la présence de la grille côté rue; qu'il n'a pas été possible de les placer sous le passage cocher qui se doit de rester libre pour le passage des éventuels véhicules de secours;

Considérant que l'implantation de ces emplacements vélos au sein du projet est de nature à répondre à la problématique de la mobilité en incitant les élèves et leurs parents à recourir à la mobilité douce pour se rendre au Collège, ce qui est très positif;

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

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : CoBAT - Titre V Patrimoine - Art 207 §1 al.4 Bien à l'inventaire (art. 207) en ce que le bâtiment des primaires, sis à la gauche de la parcelle, est repris à l'inventaire architectural;

Considérant que le projet ne porte pas spécifiquement sur ce bâtiment mais que le nouveau bâtiment vient s'y accoler; qu'à ce titre, il y a lieu d'étudier l'impact de la nouvelle extension sur ce bâtiment repris à l'inventaire;

Considérant que la nouvelle extension s'appuie sur le bâtiment de gauche au 1^{er} étage afin d'assurer une liaison entre ces deux bâtiments; qu'ainsi la lecture de la façade latérale de gauche est modifiée et qu'il en résulte un léger amoindrissement de ses qualités architecturales;

Considérant cependant la nécessité pour l'école d'optimiser cette dent creuse pour y implanter un programme cohérent et particulièrement utile à la bonne gestion de l'école en activité;

Considérant que l'impact sur le bâtiment repris à l'inventaire, construit dans les années 80, non classé, peut être considéré comme peu préjudiciable comparé aux bénéfices immédiats engendrés par la construction de cette nouvelle extension pour le Collège Saint-Pierre, ses élèves et ses enseignants;

Considérant l'ajout d'un bac à plantes suspendu en façade avant latérale du bâtiment n°68;

Considérant que cet ajout diminue les vues vers l'intérieur de la parcelle et la lecture de la façade latérale du bâtiment repris à l'inventaire;

Considérant que cet ajout est accessoire et ne se justifie pas par rapport à l'intégration paysagère du projet dans son contexte;

Considérant que la nécessité d'augmenter les infrastructures du Collège Saint-Pierre est compréhensible et est l'occasion pour le demandeur de proposer une volumétrie simple abritant un programme efficace; que le gabarit de cette nouvelle extension s'insère naturellement au sein de la rue du Doyenné, très éclectique tant en termes de gabarits que de matérialité; que cette nouvelle extension fait le lien entre les diverses fonctions présentes sur le site;

Considérant que le projet n'engendre aucune dérogation aux réglementations en vigueur;

Considérant que le projet s'intègre à son environnement bâti et non bâti; qu'il répond à la notion de bon aménagement des lieux;

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

- Supprimer le bac à plantes suspendu en façade avant latérale du bâtiment repris à l'inventaire;
- Se conformer aux conditions du service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle :
 - Il est demandé de corriger le pavage de l'accès carrossable de sorte à faire correspondre la limite de pavage avec la limite de parcelle, et de corriger le plan d'implantation pour y faire apparaître l'alignement (limite privé-public) et la nouvelle grille en ferronnerie;
 - La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux car, si elle prévoit bien une citerne à récupération, rien n'est renseigné quant aux eaux qui y seront collectées, ni surtout quant à la temporisation et à l'exutoire de son trop-plein;
 - Fournir un plan de la situation existante de la gestion des eaux sur la parcelle;
 - Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés (donc un minimum de 7.400 litres), dont le trop-plein est de préférence infiltré dans le sol via un dispositif percolant et rétenteur de même contenance que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même contenance que la citerne, via un ajutage de 40 mm maximum de diamètre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension est autorisée;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la conformité au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage conforme aux règlements en vigueur sur le territoire de la commune d'Uccle,

Avis FAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2023
objet n° 05

Dossier 16-47042-2023 - Enquête n° 209/23

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 110

Objet : isoler la façade arrière et les lucarnes, remplacer l'ensemble des châssis par des châssis plus performants, poser des panneaux solaires et mettre en conformité l'aménagement des combles en espaces habitables

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47042-2023 introduite en date du 07/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade arrière et les lucarnes, remplacer l'ensemble des châssis par des châssis plus performants, poser des panneaux solaires et mettre en conformité l'aménagement des combles en espaces habitables sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel 110;

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

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 dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine", en ce que l'isolation de la façade arrière aggrave une situation de dépassement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme concernant la hauteur sous plafond dans des locaux habitables, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

07/06/2023 : dépôt de la demande;

18/07/2023 et 13/11/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2023 au 04/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : 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, bâti de maisons et de petits immeubles, implantés en recul;
- Le bien sur lequel porte la demande fait partie d'un groupe de 4 maisons et est situé en about;

- La maison a été bâtie dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16- 21551-1961, avec un gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à 3 versants et lucarnes en façade avant, latérale et façade arrière;
- Le soubassement est en moellons et le solde de la façade en briques peintes en blanc;
- Certains châssis, initialement en bois de ton blanc, ont été remplacés au cours du temps, par des menuiseries en PVC de ton blanc, y compris la porte d'entrée et la porte de garage en PVC de ton brun;
- La maison mitoyenne de droite, n° 110A est de même gabarit mais moins haute et significativement moins profonde;
- Le jardin est largement végétalisé et en pleine terre;

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

- La pose d'une isolation PUR 12cm extérieure avec couverture en zinc sur toutes les lucarnes;
- La pose d'une isolation EPS de 14 cm en façade arrière avec recouvrement en crépi de ton blanc;
- Le remplacement de l'ensemble des châssis par de nouveaux châssis en aluminium de ton blanc;
- La pose de panneaux solaires en toiture, au niveau de tous les pans de toiture;

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

- Le programme prévoit d'une part l'amélioration des performances énergétiques d'une habitation, via l'isolation et le remplacement des châssis et d'autre part la mise en conformité de l'aménagement des combles en espaces habitables, chambre et bureau;

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

- en matière de programme et de dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'aménagement des combles, permet d'augmenter le nombre de chambres à 4 et de disposer d'un espace de bureau;
 - cependant la hauteur sous-plafond est inférieure par rapport aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, à savoir garantir une hauteur libre dans les combles d'au moins 2,30m sur au moins 50% de la surface;
 - considérant que la pièce concernée est un bureau privatif et accessoire au logement et considérant qu'il s'agit d'un espace à utilisation ponctuelle;
 - Considérant par ailleurs qu'il serait fortement impactant pour la typologie du groupe de maison et la skyline, d'augmenter le volume de la toiture et/ou le volume de la lucarne, la dérogation est acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'isolation de la façade arrière, aggrave une situation préexistante de dépassement du gabarit du bien mitoyen de droite;
 - l'isolation des lucarnes, se fait par l'extérieur mais l'augmentation de 12cm de part et d'autre, n'a que peu d'impact visuel par rapport à l'ensemble;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin reste inchangé et la zone de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation conserve le garage pour un véhicule;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement prévu en façade arrière, n'est pas soumis à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection;
 - l'utilisation d'un recouvrement en zinc de ton anthracite au niveau des lucarnes est cohérent avec la teinte de la toiture;
 - l'utilisation de l'aluminium au niveau des châssis peut également être envisagé, considérant qu'il s'agit d'améliorer une situation de fait de différents types de châssis, en bois et en PVC et que le matériau proposé, l'aluminium est de nature pérenne;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - l'aggravation d'une situation de dépassement, n'est induite que pour les besoins d'une isolation en vue d'améliorer les performances énergétique d'une bâtisse existante;

- considérant que l'augmentation du dépassement n'est que de 15cm environ, aucune nuisances supplémentaires n'est à prévoir pour le bien qui lui est mitoyen (à droite);
- considérant par ailleurs que les volontés écologiques actuelles préconisent l'isolation des façades, la dérogation est acceptable;

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

- restituer la citerne d'eau de pluie existante ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et n°4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2023
objet n° 06

Dossier 16-47076-2023 - Enquête n° 212/23

Situation : Rue du Roetaert 157

Objet : étendre l'habitation, modifier et mettre en conformité l'aménagement intérieur et la zone de recul, et modifier la typologie des façades avant et latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47076-2023 introduite en date du 30/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre l'habitation, modifier et mettre en conformité l'aménagement intérieur et la zone de recul, et modifier la typologie des façades avant et latérale sur le bien sis rue du Roetaert 157;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°27 - Quartier Kersbeek - approuvé par arrêté royal en date du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Zone de construction en ordre semi-ouvert - Implantation", en ce que l'extension du rez-de-chaussée s'implante à moins de 4 m des limites latérales de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Zone de construction en ordre semi-ouvert - Toiture", en ce que la toiture de l'extension est plate;
 - non-respect de l'article n°III qui prescrit "Zone de recul", en ce qu'elle est aménagée en partie en zone de stationnement;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce que la zone de recul est transformée en espace de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 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 :

30/06/2023 : dépôt de la demande;

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

30/08/2023 : réception des compléments;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2023 au 04/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : 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 un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue du Roetaert est une voirie locale qui se termine en cul-de-sac et qui est située parallèlement aux voies de chemin de fer;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une maison unifamiliale, d'un jardin, d'une zone de retrait latérale et d'une zone de recul;
- La zone de recul est en grande partie minéralisée et ne respecte pas la situation de droit en ce qu'elle présente moins d'espace minéral que la situation de fait et qu'elle accueille un emplacement de parking;
- La zone de retrait latérale et le jardin bénéficient quant à eux d'un aménagement paysagé;
- La maison n°157 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale 3 façades implantée en retrait de l'alignement. Elle s'implante au bout de la rue du Roetaert et présente un gabarit R+2+T. Sa typologie architecturale se compose d'une toiture à versants en tuiles rouge, d'un parement en briques de ton brun et de ton rouge, d'un soubassement en pierre naturelle, de châssis en PVC de ton blanc et d'une porte de garage en bois. La maison se compose également d'un garage;
- La parcelle et la maison, objet de la demande, présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit en ce que :
 - Le volume d'habitation a été augmenté par une extension s'étendant du rez-de-chaussée au 1^{er} étage;
 - Les châssis bois ont été remplacés par des châssis PVC;
 - La porte de garage et les ouvertures de baies en façade avant ont été modifiées;
 - Les seuils en métal ont été remplacés par des seuils en pierre bleue;
 - La zone de recul a été aménagée en espace de stationnement et délimitée par des murets (au lieu de haies vives prévues dans la situation de droit);
 - Une chambre a été aménagée dans les combles;
- La maison de droite (n°155) est une habitation mitoyenne unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que celles de la maison visée par la demande;

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

- L'extension du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'une cave;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension;
- L'aménagement d'un escalier extérieur connectant la terrasse au jardin;
- La suppression du garage et son remplacement par une salle de jeux;
- La mise en place de châssis en aluminium de ton blanc;
- La mise en conformité des seuils en pierre bleue;
- La mise en conformité de la zone de recul transformée en espace de stationnement;
- La suppression de la porte de garage et son remplacement par une baie avec allège;
- La mise en conformité de la chambre dans les combles;
- Le placement d'une citerne d'eau de pluie;

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

- Considérant que l'habitation visée par la demande se situe au bout d'un ensemble de 6 habitations;
- Considérant que l'habitation présente une façade latérale fortement éloignée des immeubles n°142 et n°144;
- Considérant que la distance de recul de l'extension avec la limite mitoyenne des voisins n°142 et n°144 présente une dérogation dérisoire de 6 cm (3,94 m au lieu de 4 m) par rapport à l'implantation définie par le PPAS;
- Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort de cette habitation;
- Considérant que la distance de recul de l'extension avec la limite mitoyenne donnant sur le voisin n°155 est bien plus réduite (1,72 m au lieu de 4 m);
- Considérant que cette faible distance de recul dérogatoire au RRU présente un impact significatif avec le voisin n°155 en ce que la terrasse aménagée sur le toit de cette extension est intrusive;
- Considérant que cet impact est renforcé par l'aménagement d'un escalier donnant des vues sur ce voisin;
- Considérant que la situation projetée ne présente pas le plan des combles qui sont en infraction urbanistique;

- Considérant que la mise en conformité de la chambre des combles s'envisage en ce qu'elle respecte en situation de fait les normes minimales d'habitabilité;
- Considérant que la suppression du garage et son remplacement par une salle de jeux s'envisage;
- Considérant, toutefois, que la suppression du garage ne peut pas être compensée par la mise en conformité de la zone de recul transformée en espace de stationnement et dérogatoire au RRU et au PPAS;
- Considérant que le remplacement des châssis par des châssis en aluminium de ton blanc s'envisage dans la mesure où cela est plus durable que le PVC et dans la mesure où les façades présentent une homogénéité;
- La mise en conformité des seuils en pierre bleue s'envisage en ce qu'il s'agit d'un matériau noble;

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 :
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La mise en conformité de la zone de recul transformée en zone de stationnement ne peut s'envisager;
 - D'autant plus, que la suppression du garage existant ne peut être compensée par la transformation de cette zone de recul;
 - L'aménagement d'un emplacement de stationnement non-couvert ne rencontre pas les objectifs du RRU, porte atteinte à la perspective de la rue et empêche le développement d'un jardinet planté;
- Application de l'art. 126§11 du COBAT : dérogations à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Zone de construction en ordre semi-ouvert - Implantation", en ce que l'extension du rez-de-chaussée s'implante à moins de 4 m des limites latérales de la parcelle;
 - Du côté de la limite mitoyenne avec les voisins n°142 et n°144, la dérogation est minime et ne porte pas préjudice à la parcelle voisine;
 - Du côté de la limite mitoyenne avec le voisin n°155, la faible distance de recul porte préjudice à l'intimité du jardin. Cet impact est renforcé par l'aménagement d'un escalier du côté de cette limite mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°II qui prescrit "Zone de construction en ordre semi-ouvert - Toiture", en ce que la toiture de l'extension est plate;
 - L'aménagement d'une toiture plate permet de créer une terrasse au même niveau que le séjour ce qui augmente le confort de l'habitation et permet de créer un accès vers le jardin;
 - non-respect de l'article n°III qui prescrit "Zone de recul", en ce qu'elle est aménagée en partie en zone de stationnement ce qui ne peut s'envisager;

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

- Supprimer la zone de stationnement en zone de recul et aménager un jardinet sur le solde non dévolu à l'accès de l'habitation avec un accès piéton;
- Refermer l'alignement du jardinet en prolongeant le muret bas de la zone de recul ;
- Décaler l'escalier extérieur de la terrasse dans le prolongement de cette terrasse;
- Fournir le plan des combles en situation projetée;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de l'habitation n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la zone de recul et l'escalier de la terrasse;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'emplacement de stationnement en zone de recul n'est pas acceptable;

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n° II du PPAS n° 27 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 20/12/2023
objet n° 07

Dossier 16-47172-2023 - Enquête n° 210/23

Situation : Vieille rue du Moulin 187

Objet : étendre et rénover une habitation unifamiliale, isoler les façades extérieures, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47172-2023 introduite en date du 30/08/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rénover une habitation unifamiliale, isoler les façades extérieures, aménager une terrasse en façade arrière, construire une lucarne en façade arrière et mettre en conformité la zone de recul sur le bien sis Vieille rue du Moulin 187;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 57 - QUARTIER SAINT-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° III.2.2 - Zone de recul qui prescrit "Ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs. La plantation d'arbres à haute tige y est autorisée pour autant que leur dimension et la densité de leur feuillage à l'état adulte ne constitue pas une gêne pour le bon éclairage des logements. Ces arbres doivent être plantés à plus de 5 mètres de toute habitation et à 2 mètres au moins des limites mitoyennes. Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m², que sa hauteur ne dépasse pas 2,25 m hors sol. Cette construction est soumise à l'autorisation préalable du Collège des Bourgmestres et Echevins. b) Lorsque ces zones sont surchargées d'un indice (G), la réalisation de parkings en sous-sol peut être autorisée pour autant que ceux-ci soient recouverts d'une couche de terre arable de 0,50 mètre minimum et que cette surface soit plantée", en ce que la zone de recul, non surchargée d'un « G » a été totalement imperméabilisée et aménagée en espace de parking;
 - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur qui prescrit "La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres, 8m et 4m d'annexe", en ce que la profondeur d'annexe dépasse largement 4m;

- non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe qui prescrit "Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50 mètres sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux. Dans ce cas, le niveau inférieur peut couvrir 100% de la surface réservée aux annexes, le niveau supérieur ne peut dépasser 60% de l'emprise totale maximum autorisée pour la parcelle. Les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)", en ce que le deuxième niveau d'annexe couvre plus de 60%;
- non-respect de l'article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens", en ce que la lucarne dépasse en largeur, 1,60m;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.1 - Matériaux de façades qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois. Toutefois l'aluminium laqué est autorisé pour les vérandas et serres", en ce que les châssis, autre que les vérandas, sont soit en PVC, soit en aluminium;
- non-respect de l'article n° IV.4.2.2 - Matériaux de toiture qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence. L'utilisation d'ardoises naturelles ou artificielles peut cependant être autorisée pour les brisis des toitures à la mansard, les toitures des annexes et pour la couverture des pignons aveugles", en ce que le recouvrement de toiture est prévu en tuiles plates de teinte noire;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal ", en ce que l'isolation par l'extérieur de la toiture principale, induit un dépassement des deux profils de toiture des biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Risque d'inconfort sonore, nécessité d'une isolation acoustique;*
- *Risque également de nuisances sonores avec la terrasse;*

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement en façade avant, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

30/08/2023 : dépôt de la demande;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2023 au 04/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : 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 résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie de maisons mitoyennes, implantées majoritairement à l'alignement;
- La maison unifamiliale, datant du début du XX^{ème} siècle, faisant l'objet de la demande fait partie d'un groupe de 6 maisons implantées en recul par rapport à l'alignement;
- Ces maisons font partie d'une ancienne urbanisation de petites maisons de type ouvrière;
- La zone de recul a été aménagée, dans les années 1980, en espace de parking extérieur avec de matériaux imperméables, à l'instar de plusieurs habitations situées dans ce groupe de maison;

- Un recommandé, référencé SIG 16-197/2021, à ce sujet, a été transmis en septembre 2022, indiquant que la zone de recul devait être remise en pristin état, et ce dans les plus brefs délais;
- En situation de fait, les châssis en façade avant ont été remplacés par du PVC de teinte blanche;
- Le bâtiment principal est de gabarit R + 1 + toiture à versants et comporte en situation de fait, plusieurs petites annexes;
- Le jardin, situé au Sud-Ouest est plus bas d'au moins 1 niveau que la chaussée;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec des modifications structurelles;
- L'aménagement d'une aire de parking vélo sous le nouveau volume d'annexe, accessible via la servitude de passage le long du n° 185;
- La construction d'une lucarne sur le versant arrière en bardage zinc de teinte gris foncé et avec un châssis en aluminium de teinte gris anthracite;
- La construction d'une extension, avec toiture en pente d'un seul versant, au rez-de-jardin et rez-de-chaussée avec une terrasse, en structure métallique, en about;
- L'isolation des façades avant et arrière, avec une finition en enduit de ton clair;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec remplacement des tuiles de ton rouge par des tuiles plates de ton noir;
- Le remplacement des corniches en zinc de teinte gris foncé;
- La pose de nouveaux châssis en PVC de ton blanc;

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

- Le programme prévoit la rénovation et l'agrandissement d'une maison unifamiliale;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les espaces de séjours, sont agrandis, et positionnés vers le jardin, afin de positionner un espace de buanderie, à l'entrée en façade avant;
 - la note explicative indique que l'accès via la voirie se fait uniquement pour le déchargement, induisant que les invités et l'accès vélos doivent circuler au niveau de la servitude pour rentrer par l'arrière;
 - la servitude passe derrière l'habitation de droite, n°185, générant de ce fait, une augmentation du passage qui peut être gênante;
 - les autres niveaux sont également réaménagés et un espace parental est créé au niveau des combles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur et la création de la lucarne induisent des dérogations par rapport au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est maintenu tel qu'en situation existante;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit et la zone de recul ne peut en aucun cas être aménagée en espace de stationnement;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - il est prévu un système de ventilation double flux ainsi que la pose de panneaux photovoltaïques positionnés sur la toiture de la lucarne;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article n° III.2.2 - Zone de recul :
 - La zone n'étant pas surchargée d'un « G », il n'est pas admissible d'aménager la zone de recul en espace de parking;
 - A l'instar des biens mitoyens et faisant partie du même groupe de maisons, un constat d'infraction a été établi et une demande officielle de remise en pristin état a été envoyée en date du 13/09/2022;

- Cette situation date des années 1980, alors que l'article 25 du Règlement sur la bâtisse de 1975 n'avait pas été abrogé à l'entrée en vigueur du Règlement général sur la Bâtisse de 1975 et interdisant le parking sur les zones de recul devant être aménagées en jardinet planté et présentant des qualités paysagères;
- Considérant par ailleurs que cet aménagement déroge également actuellement à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de restituer un jardinet planté et de ne prévoir que l'accès piétonnier vers l'habitation en revêtement imperméable et sur une largeur maximale d'1,20m;
- Cette prescription est renforcée par les prescriptions particulières de la zone 3.3 qui indique que le parking ne peut se faire sur les parcelles mais au niveau de la voirie;
- Article n° IV.2.2.A.1.2 - Profondeur :
 - Le bâtiment mitoyen de droite, n° 185, comporte une annexe sur deux niveaux, profondément sur la parcelle;
 - Considérant que cette situation est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS et que le permis d'urbanisme de 2009 n'a pas induit de modification de volume, il ne peut être admis qu'une annexe puisse être actuellement construite sur la même profondeur, alors que le PPAS limite les annexes à une profondeur de 4m;
 - D'autant plus que ce volume induit une fermeture pour le bien mitoyen de gauche au niveau de l'une de ses fenêtres et lui laissant un recul d'à peine 1,80m;
 - La terrasse en about de ce volume, prolonge la dérogation et génère des vues plongeantes au niveau des parcelles environnantes;
 - Une étude d'ensoleillement est jointe au dossier et bien que l'impact pour les parcelles voisines et négligeable, la demande impacte fortement par rapport aux vues plongeantes;
- Article n° IV.2.2.A.2 - Bâtiment annexe :
 - L'annexe s'étend sur deux niveaux, au rez-de-jardin, avec un atelier et au rez-de-chaussée pour l'extension des pièces de vie;
 - Le deuxième niveau d'annexe est plus profond que le 1^{er} niveau et ne répond pas à la prescription de ne comporter au second niveau que 60% de la surface;
- Article n° IV.4.1.6 - Aspect des toitures :
 - La lucarne prévue en façade arrière, bien que répondant au prescrit de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et ne dépasse pas en largeur les 2/3 du développé de la façade, déroge, en ce qui concerne la largeur maximale d'1,60m prévue par le PPAS;
 - Bien qu'il puisse être admis, qu'en raison des besoins en isolations afin d'atteindre de meilleures performances énergétiques, une largeur légèrement supérieure, un tel dépassement, supprime la lecture de petite toiture de ces anciennes maisons ouvrières;
- Article n° IV.4.2.1 - Matériaux de façades :
 - Les châssis existants en PVC ont été positionnés en infraction;
 - Outre que le PVC ne constitue pas un matériau pérenne et écologique, la dérogation n'est pas acceptable, afin de pouvoir conserver la typologie originelle de la façade avant;
- Article n° IV.4.2.2 - Matériaux de toiture :
 - L'ensemble des toitures environnantes a conservé des tuiles de teinte rouge/brun, et ce conformément au PPAS;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - article n°6 - hauteur :
 - au regard des volontés écologiques en matière d'amélioration des performances énergétiques de bâtiments, cette dérogation est acceptable;
 - en effet, il peut être présumé que l'ensemble de ces bâtisses sera à terme isolées et que la ligne des faîtes de toiture sera restituée;
 - article n°11 - aménagement de la zone de recul :
 - cet article interdit le parking en zone de recul et prévoit uniquement des aménagements paysagers;
 - par ailleurs, il y a lieu de rappeler que la transformation de la zone de recul en emplacement de parking pose un problème juridique en ce que l'habitant responsable d'un tel aménagement s'approprie indûment une portion de l'espace public qui doit rester disponible pour le stationnement en voirie;

- En guise de conclusion :
 - Au regard de la typologie conservée dans le contexte bâti environnant et principalement au niveau de la Vieille rue du Moulin, les modifications telles que prévues suppriment la typologie originelle de cette bâtisse;
 - En effet, la prescription particulière n°3.3 a comme objectif de protéger cet ensemble de petites maisons de type rural entre mitoyens et la demande telle que projetée, induit de nombreuses dérogations tant à l'esthétique qu'au gabarit démesuré de l'ensemble;
 - Le nombre de dérogations est trop important afin de répondre au bon aménagement des lieux et impact autant l'esthétique que la cohérence dans le contexte bâti environnant;
 - Considérant par ailleurs, que la majorité des dérogations, hormis celles concernant la profondeur des bâtiments annexes et la hauteur suite à l'isolation de la toiture du bâtiment principal, la demande ne peut être que défavorable;

Considérant qu'afin de répondre au bon aménagement des lieux, le gabarit doit être revu afin de limiter la dérogation à la profondeur, l'esthétique du projet doit être revu en proposant des matériaux non seulement conformes au PPAS mais également pérennes (pas de châssis en PVC), dont les teintes s'harmonisent dans le contexte bâti environnant et par rapport à la typologie de la bâtisse ;

Considérant par ailleurs, que la zone de recul doit être remise en pristin état, dans les plus brefs délais, Avis DÉFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2023
objet n° 08

Dossier 16-47094-2023 - Enquête n° 211/23

Situation : Rue de Wansijn 53

Objet : isoler la façade arrière, ajouter une terrasse suspendue et rehausser le mitoyen et modifier les teintes de la façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47094-2023 introduite en date du 07/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la façade arrière, ajouter une terrasse suspendue et rehausser le mitoyen et modifier les teintes de la façade avant sur le bien sis rue de Wansijn 53;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 9 QUARTIER WANSIJN - RUE DE WANSIJN approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° I.b gabarit et esthétique qui prescrit "Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée", en ce que la terrasse constitue une construction en saillie;
 - non-respect de l'article n° I.f matériaux extérieurs qui prescrit "Pierres naturelles et briques de parement. Les pierres reconstituées seront tolérées sauf pour plinthes et 2 appuis. Les crépis sont proscrits. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges. Pour les façades postérieures : les enduits et crépis sont interdits", en ce que les matériaux de recouvrement en façade arrière sont l'enduit et un bardage métallique de ton blanc et en ce que la façade avant sera peinte en blanc;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation et la terrasse induisent des dépassements des deux biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 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 :

07/07/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/09/2023 : réception des compléments;

05/09/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2023 au 04/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat;
- Dans ce tronçon la skyline est caractérisée par un alignement et une harmonie des teintes, avec des façades en briques de ton rouge/brun;
- Une terrasse a été aménagée au niveau du jardin, sur une profondeur de près de 4m;
- La maison mitoyenne de droite, n° 51, comporte une annexe construite fin des années 1990 et des lucarnes construites après 2004, qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 55 est plus récente et comporte également du logement;
- Le jardin est situé un niveau plus bas que la chaussée;

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

- L'agrandissement d'une baie en façade arrière, donnant dans la chaufferie;
- Le cloisonnement de l'escalier extérieur depuis le garage vers le jardin avec un mur bardé d'un revêtement métallique de ton blanc;
- La construction d'une terrasse, en façade arrière, en surplomb, au 1^{er} étage;
- La rehausse du mur mitoyen de droite, de 65 cm;
- L'isolation de la façade arrière avec une finition en enduit de ton blanc;
- La suppression du balcon en façade avant avec dépose du garde-corps existant;
- La repose d'une balustrade à fleur de châssis, aux 1^{er} et 2^e étages de la façade avant;
- La mise en peinture de la façade avant, de ton blanc pour les étages et de ton noir au niveau du soubassement, tant au niveau des briques que des bandeaux en béton;
- La pose d'une nouvelle porte de garage sectionnelle de ton noir;
- La pose d'une nouvelle porte d'entrée en PVC de ton noir;

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

- Outre les modifications au niveau des façades avant et arrière, il y a lieu de mettre en conformité le remplacement des menuiseries caractéristiques en acier de la façade avant par du PVC de ton gris moyen, que le projet prévoit de peindre en blanc;

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

- en matière de programme :
 - L'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'isolation de la façade arrière et la construction du balcon, induisent des dérogations tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le garage pour 1 véhicule est conservé;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La mise en conformité des châssis en PVC de ton blanc et les nouvelles menuiseries en aluminium de ton blanc, peuvent être acceptés considérant qu'ils sont situés au niveau d'une façade non visible depuis l'espace public;
 - Cependant l'utilisation du PVC au niveau de la façade avant, constitue non seulement un matériau non pérenne mais supprime toute caractéristiques patrimoniales de cette bâtisse datant de la fin des années 1960, avec des menuiseries typologiques en acier;
 - Il y a lieu de restituer l'acier au niveau des châssis en façade avant et dans les divisions originelles et proposer de nouvelles menuiseries en aluminium de teinte naturelle;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article 1.b - gabarit et esthétique :
 - Le PPAS interdit toute saillie au niveau des façades postérieures;

- L'annexe du bien mitoyen de droite, n°51 est en infraction et n'a jamais fait l'objet d'une autorisation de bâtir;
- Cependant, bien qu'il puisse être considéré qu'au regard des normes d'habitabilités actuelles, les maisons existantes sont relativement petites et nécessitent souvent des agrandissements afin de correspondre aux besoins d'une famille actuelle ;
- Considérant par ailleurs, que la terrasse au niveau du jardin est difficilement accessible et qu'il peut dès lors être admis de proposer un petit espace extérieur en prolongation des espaces de séjour ;
- La dérogation est acceptable pour autant qu'il soit renoncé à la rehausse ;
- Article 1.f - matériaux extérieurs :
 - Bien que les matériaux utilisés en façade arrière ne soient pas conformes à ce qui est prévu par le PPAS, il y a lieu de considérer que cette façade est non visible depuis l'espace public;
 - Par ailleurs, ces modifications, étant de teintes claires, permet de revaloriser l'intérieur d'ilot;
 - En ce qui concerne la façade avant, la dérogation au niveau de la teinte est renforcée au regard du contexte bâti environnant, respectant les façades en briques de ton rouge/brun;
 - Par ailleurs, la suppression de la typologie par la mise en peinture de ton blanc aux étages, uniformément entre la brique et les bandeaux en béton, et noir au niveau du soubassement, la suppression du balcon et la pose de banales balustrades à fleur du vitrage, en plus de l'utilisation du PVC, est regrettable ;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Bien que l'isolation de la façade arrière, induisant un dépassement en profondeur, puisse être acceptable au regard des volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques, et d'autant plus que l'alignement sera à terme restitué en fonction des demandes d'isolation des façades arrières, le dépassement induit par la terrasse reste plus problématique ;

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

- Maintenir la façade avant telle qu'en situation existante ;
- Renoncer à toute rehausse en mitoyenneté, au niveau de la terrasse et fournir l'accord du propriétaire mitoyen de droite ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de maintenir des caractéristiques de la façade avant et de rehausse ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts doivent être limités ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions;

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 des dérogations à l'article I.b du PPAS et l'article 4 du Titre I du 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 20/12/2023
objet n° 09

Dossier 16-47102-2023 - Enquête n° 213/23

Situation : Avenue Nekkersgat 5

Objet : mettre en conformité une véranda en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47102-2023 introduite en date du 12/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une véranda en façade arrière sur le bien sis avenue Nekkersgat 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14 QUARTIER DU NEKKERSGAT approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°I.B qui prescrit "*La construction d'annexe à la façade postérieure est interdite*", en ce que la véranda en infraction est située en façade arrière;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 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 :

12/07/2023 : dépôt de la demande;

22/08/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/09/2023 : réception des compléments;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/12/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, l'avenue Nekkersgat est une voie sans issue et comporte ainsi des maisons groupées, de gabarit et typologie similaires, à savoir des maisons en briques, de gabarit R+1+toiture;
- La maison mitoyenne sur laquelle porte la demande fait partie d'un ensemble de 4 maisons groupées;
- Elle a été construite dans les années 1950 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17590-1954 pour une maison unifamiliale de gabarit R + 1 + Toiture à versants et en recul de l'alignement;
- La situation existante de droit comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée dédié aux espaces de séjour avec l'accès au jardin, un étage de trois chambres et des combles;

- En situation existante de fait, la terrasse a été couverte par une véranda entre 1977 et 1987, une petite chambre a été supprimée au profit de l'aménagement d'une salle-de-bain et les combles ont été aménagés afin de disposer de la 3^{ème} chambre;
- Par ailleurs, au niveau de la façade avant, les menuiseries en bois ont été remplacées par du PVC de ton blanc;
- Les maisons de ce groupe, ont toutes des vérandas en infraction, hormis le n°3 qui a introduit une demande de permis d'urbanisme de mise en conformité et qui lui a été octroyée en date du 25/08/2022;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité la véranda construite entre 1977 et 1987, en façade arrière, à l'instar des autres habitations du groupe de 4 maisons;

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

- Considérant que cette véranda est antérieure à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme, il ne peut être considéré que la profondeur de la véranda y déroge;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la véranda permet d'agrandir les espaces de vie et de séjour;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les annexes et vérandas sont interdites par le PPAS;
 - l'imperméabilisation est augmentée de 2% et celle de l'emprise de 7%, cependant au regard de la parcelle, ces données restent acceptables avec un taux d'imperméabilité de 47% et un taux d'emprise total de 41%;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la zone de jardin et la zone de recul restent inchangées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les châssis d'origine, en façade avant, en bois ont été remplacés par des châssis en PVC, matériau peu pérenne;
 - lors d'un prochain remplacement de châssis, il y aura lieu de restituer des châssis en bois de ton blanc et dans les divisions originelles;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS (article I.B - gabarit et esthétique) :
 - Bien qu'il soit interdit par le PPAS, la construction d'annexes en façade postérieure, il y a lieu de considérer la situation de fait globale, de 4 maisons comportant toutes des vérandas alignées;
 - Par ailleurs, il est à noter que ce PPAS est entrée en vigueur dans une période d'après-guerre, dans un contexte économique visant à la construction de petits logements, en raison des situations financières faibles de la population;
 - Considérant dès lors, que les modes d'habitabilité actuels privilégient les logements plus grands et comportant des surfaces de séjour compatibles avec le nombre de chambres et la présence d'un jardin et considérant l'ensemble du groupe de 4 maisons, comportant toutes des vérandas de même dimensions, la demande est acceptable;

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

- Indiquer au niveau de plans, que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci seront restitués en bois de ton blanc et dans les divisions originelles;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux de châssis;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bois doit être restitué, à terme, au niveau des châssis;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°I.B 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 20/12/2023
objet n° 10

Dossier 16-47178-2023 - Enquête n° 214/23

Situation : Vieille rue du Moulin 201-205

Objet : construire un chien-assis en toiture arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47178-2023 introduite en date du 06/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un chien-assis en toiture arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 201-205;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 57 - QUARTIER SAINT-JOB-HAM approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.6 - toiture qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens", en ce que la lucarne a une largeur supérieure et une implantation inférieure;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - matériaux de façade qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois", en ce que les châssis sont en acier;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 - matériaux de toiture qui prescrit "Les toitures des bâtiments principaux sont recouvertes de tuiles de terre cuite de teinte brun rouge ou en matériaux de même apparence", en ce que le recouvrement de la lucarne est en cuivre mat;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/11/2023 au 04/12/2023 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 :

06/09/2023 : dépôt de la demande;

13/11/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/11/2023 au 04/12/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/12/2023 : 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 résidentiel;
- Les maisons sont implantées en cœur d'îlot, accessible par une rue piétonne, constituant un très ancien noyau villageois de la commune;

- La maison n°205 sur laquelle porte la demande est composée d'un bâti principal de gabarit R+T et de 2 annexes plus basses, s'articulant autour d'un patio;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42612-2015 a octroyé la construction de 4 chiens assis, 3 sur le versant avant et 1 sur le versant arrière;
- Le bâti environnant est fort proche, les maisons sont desservies par un piétonnier étroit;
- Les maisons sont couvertes de toitures en tuiles et sont pourvues de fenêtres de toiture;

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

- La construction d'un 5^{ème} chien assis, sur le versant arrière droit avec suppression de la fenêtre de toit existante, avec un recouvrement identique aux lucarne existante, à savoir cuivre mat et menuiseries en acier;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la chambre concernée par l'ajout du chien-assis est située à droite du bâtiment et comporte en situation existante une belle surface dont toute la partie sous comble est peu utilisable en raison de la longue pente de la toiture;
 - la hauteur libre sous plafond au niveau de la lucarne n'est que d'1,65m, alors que la lucarne située en façade avant à une hauteur libre de près de 2m;
 - l'espace sous plafond de cette chambre ne permet pas de répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme d'avoir au moins 2,30m sur plus de 50% de la surface mais la situation projetée tend à améliorer cette situation en proposant une seconde vue droite;
 - par ailleurs, afin de conserver l'esthétique en façade arrière, cette nouvelle lucarne est alignée tant au niveau de l'implantation que de sa hauteur à celle existante située à gauche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne induit des dérogations au PPAS concernant l'implantation et la largeur de la lucarne mais respecte les dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article n° IV.4.1.6 - Toiture :
 - Au regard des besoins en isolation actuels afin de répondre aux exigences en matière de performances énergétiques, une largeur d'1,60m est insuffisante;
 - La lucarne proposée, s'étend sur la totalité de la largeur de la chambre, à savoir 2,33m, permettant d'éviter des raccords inutiles au sein de la chambre;
 - Par ailleurs les dimensions en largeur de cette lucarne, permettent de s'aligner visuellement par rapport au chien-assis de gauche;
 - Afin d'assurer la symétrie, l'implantation à moins de 60cm de la mitoyenneté, est également cohérente;
 - Article n° IV.4.2.1 et n° IV.4.2.2 - Matériaux de toiture et de châssis :
 - Le permis de 2015 avait octroyé ces dérogations pour les 4 lucarnes et n'avait pas d'objection, considérant le mode constructif;
 - Considérant qu'il est souhaitable que cette 5^{ème} lucarne s'intègre visuellement, ces dérogations sont acceptables,

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

- Proposer des châssis en bois ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/12/2023
objet n° 11

Dossier 16-47183-2023 - Enquête n° 197/23 - Article 177

Situation : Chaussée de Neerstalle 326-458

Objet : Réaménager un tronçon de 550 mètres de la chaussée de Neerstalle. Renouveler des voies usées entre les numéros 366 et 442 de la chaussée de Neerstalle, améliorer la vitesse commerciale des transports en commun (projet Avanti) par la création d'une voie en site propre, mettre aux normes les arrêts "Carrefour Stalle" et "Merlo" et requalifier l'espace public

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure.