

Séance du 21 février 2024 / Zitting van 21 februari 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 022/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.367-2023 (art.177)
Situation : Rue Engeland, à hauteur du terminus de bus "Uccle Calevoet"
(Installer une station de télécommunication mobile composée d'un pylône tubulaire de 25 mètres de hauteur, sur le talus du chemin de fer à hauteur du terminus de bus "Uccle-Calevoet")
 - 2) 002/24 – Gemengde aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.158-2023 en milieuvergunning dossier nrPE-10819-2023 (artikel 177)
Ligging: Stallestraat 96/de Huldenbergstraat 10
(Herontwikkeling van het Rode-Kruis/Croix-Rouge site te Ukkel)
 - 3) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10822-2023
Situation : Avenue Ptolémée 12-16
(Exploitation d'un immeuble de logements)
-

Uniquement pour avis de la CC :

Avis reporté de la CC du 07/02/2024 :

- 4) 013/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.180-2023
Situation : Vieille rue du Moulin 113
(Transformer et étendre une habitation unifamiliale)

Bien repris au patrimoine immobilier - Article 207§3 du CoBAT :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.332-2023
Situation : Rue Auguste Danse 27
(Mettre en conformité le remplacement des châssis en bois par du PVC de ton vert ainsi que le percement d'une baie en façade latérale)
-

- 6) 018/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.248-2023
Situation : Rue des Glaïeuls 31
(Mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en deux unités de logement et les modifications de volume effectuées en façade arrière)
- 7) 015/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.249-2023
Situation : Rue de Wansijn 14
(Construire une lucarne sur le pan avant d'une toiture d'une maison unifamiliale et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant)
- 8) 019/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.251-2023
Situation : Rue de Calevoet 30
(Mettre en conformité le profil de la toiture existante, la division de certains châssis et le percement entre la cuisine et la salle à manger + aménager les combles en chambre + créer une lucarne en toiture + isoler les façades + poser un bardage en bois ajouré à rue + réaliser une terrasse en partie arrière au 1^{er} étage)
- 9) 016/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.193-2023
Situation : Carré Tillens 9
(Mettre en conformité une annexe au rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade arrière, percer une baie en façade avant, placer une marquise en verre au-dessus de la porte d'entrée, isoler les façades avant et arrière avec une finition en enduit)

- 10) 021/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.265-2023
Situation : Dieweg 85
(Etendre une maison unifamiliale)
- 11) 017/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.250-2023
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30-32
(Réaliser une annexe en fond de parcelle, modifier les aménagements intérieurs et extérieurs, modifier les divisions de châssis, modifier le revêtement des sols extérieurs et la création d'un bassin d'eau de 18m²)
- 12) 020/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.258-2023
Situation : Rue Zeecrabbe 15
(Modifier l'utilisation d'une maison communautaire en maison unifamiliale, démolir un mur porteur, démolir une véranda existante et construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée avec rehausse des murs mitoyens, reconfigurer certains aménagements intérieurs)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/02/2024
objet n° 01

Dossier 16-47367-2023 - Enquête n° 022/2024 - Article 177

Situation : Rue Engeland, à hauteur du terminus de bus "Uccle Calevoet"

Objet : installer une station de télécommunication mobile composée d'un pylône tubulaire de 25 mètres de hauteur, sur le talus du chemin de fer à hauteur du terminus de bus "Uccle-Calevoet"

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47367-2023 introduite, en date du 28/08/2023, auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Installer une station de télécommunication mobile composée d'un pylône tubulaire de 25 mètres de hauteur, sur le talus du chemin de fer à hauteur du terminus de bus "Uccle-Calevoet" sur le bien sis rue Engeland, à hauteur du terminus de bus "Uccle Calevoet";

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, zone de chemin de fer;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7);

Considérant que 26 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 15 jours, qui s'est tenue du 22/01/2024 au 05/02/2024;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *risque pour la santé (ondes et champs électromagnétiques), proximité de jeunes enfants (école de Calevoet);*
- *impact visuel négatif, altération du paysage, hauteur disproportionnée par rapport au bâti;*
- *dénaturation de l'espace vert, nuisances pour la faune et la flore, pas de compensation de l'abattage de l'arbre à basse tige, quid de la possibilité de planter des arbres à haute tige;*
- *remise en question de l'implantation de la station (pas de problème de réseau dans cette partie de la commune, plus judicieux sur des immeubles existants);*
- *manque d'information dans le dossier quant à l'étendue géographique de la visibilité de l'antenne; photomontages pas assez nombreux;*
- *absence de concertation avec la Région flamande (impact visuel depuis son territoire);*
- *risque de chute sur les habitations lors de grands vents;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/08/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

09/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/11/2023 : réception des compléments;

19/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Infrabel;
- SNCB;

19/12/2023 : notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

17/01/2024 : demande des instances communales à consulter dans le cadre de la procédure;

- Service Communal de l'Environnement;
- Service Technique de la Voirie;
- Service Vert;

22/01/2024 au 05/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 17/01/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/01/2024 et émis le 05/02/2024 :

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

La coupe du plan n° 004 semble suggérer que le pied de l'escalier dépassera de 20 à 30 cm (mesurés graphiquement) sur le trottoir. La limite à considérer est le pied du mur de soutènement. Il est rappelé que le plan cadastral n'a qu'une valeur fiscale et ne peut en aucun cas être utilisé pour déterminer une limite.

De plus, bien que l'aménagement public actuel corresponde au Plan Général d'Alignement de 1947, il s'indique de prendre en compte l'éventualité d'un futur élargissement de la rue Engeland. Dans ce but, il est suggéré de déplacer le palier du sommet de l'escalier vers sa base.

Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

Néant.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 17/01/2024 et émis le 09/02/2024 :

Considérant qu'une antenne était existante sur le bâtiment du 3 Dieweg (Schneider) mais que la convention n'a pas été renouvelée car la société mère ne souhaite plus avoir d'installation tierce sur ses sites;

Considérant dès lors que la localisation de la nouvelle antenne (déplacée de quelques dizaines de mètres) est justifiée par l'obligation de couverture de réseau par l'opérateur;

Considérant que le respect des normes relatives aux antennes sera assuré par le permis d'environnement;

Avis favorable;

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 11/12/2023 et émis le 22/01/2024 :

Suite à votre lettre avec références sous rubrique, j'ai l'honneur de vous communiquer le fait que la Direction générale Transport aérien (DGTA), en accord avec Brussels Airport Company (BAC), Skeyes et la Défense, n'émet pas d'objection (point de vue aéronautique) au sujet du projet en objet, à condition que les hauteurs de construction mentionnées sur les plans présentés ne soient pas dépassées.

Aucun balisage ne doit être prévu.

Pour ce qui a trait aux aspects 'fréquence' liés à la demande:

L'IBPT est l'organe fédéral qui gère entre autre le spectre électromagnétique des fréquences radio et délivre les licences ministérielles. Par conséquent, conformément à la législation (et si c'est exigé par la loi), vous devez introduire auprès du service des licences de l'IBPT une demande de licence pour l'utilisation de (la bande de) fréquence (par ex. en cas d'émission sur la bande 2.5 - 2.69GHz. Dès lors, le présent avis ne traite pas des aspects "fréquence" liés à la demande, qui doivent faire l'objet d'une demande adressée à l'IBPT.

Par dérogation exceptionnelle à ce qui précède, en cas d'émissions prévues sur les bandes de fréquence 5GHz Wireless Access Systems (pour lesquelles il ne faut pas de licence), on demande d'introduire une demande argumentée de manière détaillée auprès du service Développement de Projets de Skeyes. Skeyes a en effet constaté par le passé que de telles émissions pouvaient occasionner des interférences préjudiciables sur certains des systèmes utilisés par Skeyes.

La sécurité du trafic aérien ne peut en aucun cas être hypothéquée par d'éventuelles interférences avec des installations actuelles ou futures de Skeyes (accord sur base de non-interférence). Dans ce cadre Skeyes doit avoir le droit, en cas de problèmes, de faire cesser immédiatement les émissions de l'infrastructure en question via l'IBPT, sans devoir au préalable fournir la preuve que les problèmes constatés sur les équipements au sol sont réellement imputables à ces émissions. Au cas où des interférences se produisent à plusieurs reprises et s'il s'avère que des interventions techniques à l'infrastructure de la station de base ne permettent pas de remédier à ces interférences, la base doit être mise hors service définitivement. Les applications basse tension, telle que par exemple l'utilisation de GPS à des fins de navigation, doivent en particulier demeurer possibles.

Le contenu de l'avis doit être communiqué dans son intégralité au maître d'ouvrage.

Le demandeur doit informer par écrit la Direction générale Transport aérien de la suite donnée à son avis.

Nous attirons votre attention sur le fait que, si les travaux devaient être réalisés sans tenir compte des remarques susmentionnées, la Direction générale Transport aérien rejeterait toute responsabilité en cas de problèmes éventuels liés aux activités aéronautiques.

La Direction générale Transport aérien se réserve également le droit de faire respecter ces prescriptions par tous les moyens juridiques à sa disposition;

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 11/12/2023 et émis le 29/01/2024 :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

Considérant que le projet s'implante dans un talus végétalisé, et implique :

➤ un pylône tubulaire de 21+4m de hauteur sur une dalle béton, supportant les équipements de Proximus et Infrabel :

- Proximus : 6 antennes, 3x 2.77m et 3x 0.71m (+2 FH Ø30cm) + accessoires techniques sur bras de déport;
- Infrabel : 2 antennes de 1.94m sur bras de déport;

➤ un escalier (11 marches) d'accès entre le trottoir (rue Engeland) et la station à réaliser;

➤ des armoires techniques de chaque opérateur, à placer dans un enclos fermé, au pied du pylône;

➤ du débroussaillage ainsi que l'abattage d'un (ou plusieurs?) arbre haute-tige dont l'essence n'est pas précisée;

Considérant la localisation du projet :

➤ en zone de développement du réseau écologique bruxellois, dans une zone de haute valeurs biologiques (cf. cartes);

➤ dans une zone de présence observée / d'expansion possible de l'espèce Natura 2000 « Lucane cerf-volant »;

Considérant que le projet s'implante dans un massif arboré semblant comprendre un nombre important d'espèces exotiques invasives (cf. reportage photographique) non décrites dans le dossier : ailantes glanduleux ou faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*) et ou Sumac de Virginie (*Rhus typhina*)...

- NB : L'*Ailanthus altissima* est une espèce exotique invasive reprise à l'annexe IV de l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (1/3/2012) et faisant partie de la liste d'espèces préoccupantes pour l'Union européenne³;

Considérant que le projet prévoit de planter des haies arbustives « pour limiter l'impact visuel de la station »;

Considérant que le projet comprend de l'éclairage extérieur : un « spot d'éclairage » à 14m de hauteur, des éclairages LED « à placer verticalement sur la clôture »,

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :

- Gérer ou éliminer les espèces exotiques invasives présentes dans l'emprise du projet, selon les meilleures pratiques disponibles, notamment en ce qui concerne le faux-verniss du Japon (*Ailanthus altissima*) :

- <https://www.ecopedia.be/planten/hemelboom> (en néerlandais) : Les jeunes plants doivent être enlevés avec les racines. Les plantes plus grandes peuvent être coupées ou anelées. Lors de l'annelation ou cerclage, il convient de vérifier si de nouvelles pousses se forment sous l'anneau et s'il est nécessaire de les éliminer.

- <http://biodiversite.wallonie.be/fr/gerer-les-plantes-invasives.html?IDC=5706>;

- Supprimer le spot d'éclairage projeté à 14m de hauteur; si vraiment nécessaire, proposer une alternative la moins impactante possible

- (cf. https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/RT_Eclairage_raisonne_FR.pdf);

- Eviter et limiter toute nouvelle pollution lumineuse dans le corridor écologique constitué par les abords végétalisés/arborés des voies ferrées :

- Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention;

- Placer un type d'éclairage de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels);

- Conserver du bois mort (du ou des arbres coupés), habitat pour une diversité d'espèces, autant que possible sur le site : tronc debout "totem", souche, sections de tronc, tas de branches...

- Planter effectivement des haies arbustives composées d'essences indigènes de part et d'autre de l'enclos technique (voir listes de plantes et recommandations techniques via <https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords#les-fiches-thematiques-et-recommandations-techniques>);

- l'avis d'Infrabel sollicité en date du 20/12/2023 et émis le 11/01/2024 :

En réponse à votre courrier 20/12/2023, nous vous communiquons que nous n'avons pas d'objections à formuler au sujet de la demande en rubrique sous réserve du respect des conditions suivantes :

- La loi du 27-04-2018, dont copie en annexe, doit être respectée. Aucune dérogation ne sera accordée.

- Puisque l'implantation du pylône se trouve à environ 5m des voies, les prescriptions du fascicule 63 et de la WIT 1003 sont à suivre. (Voir annexe)

- L'obtention du certificat de « sécurité de base pour les travaux ferroviaires » est obligatoire. (Voir la WIT 1029)

- Le suivi du personnel d'Infrabel est nécessaire pour avis sur le moyen d'exécution des travaux. Dans ce cadre une demande doit être envoyée au moins un mois avant le début des travaux par mail au 51ce05.bureaub@infrabel.be.

- Pour la stabilité des voies et du pylône, une note de calcul des fondations et du glissement du mur de soutènement en contrebas est également nécessaire;

- l'avis de la SNCB sollicité en date du 11/12/2023 et émis le 11/01/2024 :

La SNCB remet un avis positif sous condition concernant la demande d'avis mentionnée en objet ci-dessus. En effet, la SNCB marque son accord sur la demande faite par la société Proximus pour l'installation d'une antenne GSM sur la parcelle de la SNCB ayant pour référence 112400050013. Cependant cet accord est bien entendu lié au fait que les demandeurs obtiennent tous les accords et permis nécessaires pour cette antenne/ce pylône.

Nous avons pris note que la matière des antennes et pylônes GSM est gérée par l'IBPT et que les opérateurs (ici Proximus) sont légalement tenus de notifier leur demande de permis à l'Institut, lequel informe les autres opérateurs de cette demande en vue d'une éventuelle utilisation partagée du site. Merci à l'opérateur de nous en fournir la preuve.

Les opérateurs ne peuvent par ailleurs s'opposer à la conclusion d'un accord entre le propriétaire du terrain et un autre opérateur, permettant à ce dernier d'utiliser le terrain en question de façon partagée.

Nous invitons l'opérateur à prendre contact avec nos services afin d'établir un contrat d'occupation de ce terrain (ou partie de celui-ci) à l'adresse mail suivante: locationverhuur@sncb.be.

Nous conditionnons, également, notre accord au respect des points suivants:

→ Le demandeur:

o Exécutera les travaux en se conformant aux impositions des agents de la SNCB chargé de la surveillance du chantier. Préablement aux travaux, des réunions préparatoires préciseront les mesures de sécurité qui devront être prises. Le tout à charge exclusive du demandeur. La SNCB (et/ou Infrabel) pourra en cours de travaux, pour des questions de sécurité, arrêter le chantier, sans que cela n'entraîne une quelconque indemnité pour elle et/ou une quelconque responsabilité.

o Respectera scrupuleusement les mesures de sécurité d'ordre et de police qui lui seront dictées par les agents de surveillance du chantier. L'attention du demandeur est attirée sur la proximité des voies, de l'électrification de celle-ci et des mouvements de trains. Toutes les règles en matière de sécurité ferroviaire devront être respectées. Voir e.a. les fascicules publiés par Infrabel.

o Fournira, préalablement à toute exécution, à la SNCB la preuve de la vérification de la stabilité du pylône approuvé par un organisme externe agréé et sans que cela n'entraîne une quelconque responsabilité de la part de la SNCB. 2 / 2 o Le permis d'urbanisme et les formalités administratives sont à charge de l'opérateur et sont à fournir avant le début d'exécution.

o Fournira les plans As-built, DIU, etc. sous format digital à la SNCB

o Qu'aucune redevance ne nous soit demandée par l'opérateur pour l'occupation du pylône par nos installations ou celles d'Infrabel o Qu'en cas de cession de votre pylône, le futur propriétaire serait tenu d'accepter aux mêmes conditions la présence de nos installations. En aucun cas, ce pylône ne pourra être démonté/modifié sans l'accord préalable de la SNCB/Infrabel. Le futur propriétaire sera également tenu d'accepter les conditions du contrat de concession.

o L'entretien du pylône se fera exclusivement aux frais du demandeur.

o Le demandeur confirme qu'il a pris connaissance que l'escalier donnant accès à l'antenne, est en partie sur terrain communal

o Le demandeur sera tenue de dédommager la SNCB pour les prestations (Travaux, M.O, Matériel ...) réalisé dans le cadre de cette implantation ainsi que pour l'occupation du domaine SNCB via un contrat de concession. → Toute pose de câbles ou de canalisations sur le domaine public sera soumis préalablement aux autorités compétentes et à l'accord préalable de la SNCB/Infrabel.

Sauf en cas de faute intentionnelle imputable à la SNCB, l'occupant supporte seul à l'entière décharge de la SNCB et/ou Infrabel, qu'il garantit contre tout recours, toutes les conséquences dommageables généralement quelconques, résultant d'accidents ou de toutes autres causes, même fortuites, que subiraient à l'occasion de l'occupation du bien en ce compris tous bâtiments et installations soit :

- la SNCB

- l'occupant lui-même

- ses préposés

- les tiers, y compris les agents de la SNCB et d'Infrabel;

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 mixte de fonction, construit majoritairement en ordre fermé et implanté soit à l'alignement, soit en retrait;
- Dans ce quartier, la rue Engeland est une artère présentant une déclivité importante, qui prend naissance au niveau de la gare de Calvoet et termine le long du parc du Kinsendaël. Cette voie est bordée par un chemin de fer par le site Schneider Electric et par des maisons;
- La parcelle cadastrée Section E, n°168N00, sur laquelle porte la demande se situe le long de la ligne de 124 d'Infrabel et de la rue Engeland;

- Le périmètre d'intervention est situé en « continuité verte » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD);
- Le projet est localisé en zone de développement du réseau écologique bruxellois, dans une zone de haute valeur biologique; qu'il est repris au sein d'une zone de présence observée / d'expansion possible de l'espèce Natura 2000 « Lucane cerf-volant »;

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

- Installer une nouvelle station de télécommunication mobile multiple opérateurs (Proximus partagé avec Infrabel);
- Abattre un arbre;

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

- Considérant que la situation de droit et la situation de fait se présentent comme suit :
 - Considérant qu'une antenne de téléphonie mobile est existante sur l'immeuble de bureau (Schneider Electric) sis au n°3 du Dieweg;
 - Considérant que l'emplacement de l'antenne projetée est un talus de chemin de fer situé le long de la rue Engeland, à hauteur du terminus de bus « Uccle-Calevoet »; que le talus est constitué d'un massif arboré;
- Considérant que la situation projetée se présente comme suit :
 - Considérant que le projet consiste à installer une nouvelle station de télécommunication mobile multiple opérateurs (Proximus et Infrabel);
 - Considérant que la station sera composée d'un pylône tubulaire de 25m de hauteur sur une dalle béton, supportant les équipements suivants :
 - Proximus : 6 antennes, 3x 2,77m et 3x 0,71m (+2 FH Ø30cm) + accessoires techniques sur bras de déport;
 - Infrabel : 2 antennes de 1,94m sur bras de déport;
 - Considérant qu'un escalier (11 marches) d'accès entre le trottoir (rue Engeland) et la station est à réaliser;
 - Considérant que les armoires techniques de chaque opérateur seront placées dans un enclos fermé, au pied du pylône;
 - Considérant que l'abattage d'un arbre à basse tige est nécessaire pour l'implantation du site; que tous les autres arbres présents sur le terrain (pas de haute tige) sont maintenus;
 - Considérant que des haies arbustives seront plantées pour limiter l'impact visuel de l'enclos technique au pied de l'antenne;

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

- Considérant qu'une antenne est existante sur le bâtiment du n°3 Dieweg (société Schneider Electric); que le propriétaire de l'immeuble a mis fin à la convention de location; que cette décision émane de la direction qui ne souhaite plus avoir d'équipements de sociétés tierces sur ses bâtiments;
- Considérant dès lors que la localisation de la nouvelle antenne (déplacée de quelques dizaines de mètres) est justifiée par l'obligation de couverture de réseau par l'opérateur;
- Considérant que le demandeur a étudié des possibilités d'implantation sur des structures existantes, mais qu'il n'y en a aucune qui peut accueillir la station projetée dans la zone de recherche;
- Considérant que l'emplacement choisi garantit le maintien de la couverture réseau existante;
- Considérant que le choix d'implantation de l'antenne en bordure de la voie ferrée permet de l'éloigner au maximum des habitations riveraines; qu'en outre, il permet de regrouper l'antenne avec des infrastructures techniques déjà existantes (portes caténares par ex.) et d'éviter leur démultiplication dans l'espace public, concentrant ainsi l'impact paysager;
- Considérant que la SNCB déploie un réseau de télécommunication GSM-R, que ce réseau est composé de différentes installations implantées le long des voies ferrées, que ces installations permettent la transmission sûre et fiable de signaux concernant la signalisation et la communication entre l'infrastructure ferroviaire et les trains circulant sur le réseau belge;
- Considérant que le réseau de télécommunication GSM-R est à l'usage essentiel et unique du trafic ferroviaire;
- Considérant que le système GSM-R assure quotidiennement toutes les communications nécessaires pour les trains circulant sur le réseau d'Infrabel et soutient de cette façon la mobilité des voyageurs;

- Considérant qu'il est un maillon crucial pour la sécurité notamment en empêchant les trains circulant sur le réseau et équipé du système de freinage automatique européen de franchir un signal fermé en cas d'inattention du conducteur;
- Considérant que les autorités fédérales exigent que des normes de sécurité supplémentaires ainsi que des directives soient fixées en vue d'augmenter drastiquement le niveau de sécurité du réseau ferroviaire;
- Considérant que l'implantation d'un mât de 21m de hauteur est nécessaire pour développer le réseau de télécommunication GSM-R, que par ailleurs le mât, moyennant une hauteur de 25m peut servir à maintenir une bonne couverture réseau pour Proximus dans cette partie du territoire bruxellois;
- Considérant que le partage de cette station permet de limiter le nombre de mâts nécessaires au développement des différents réseaux; que cette 'cohabitation' permet de rationaliser les installations techniques dans le paysage urbain de la Région bruxelloise;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.7.1. du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
 - Considérant que la majorité des réclamations émises lors de l'enquête publique concernent le risque pour la santé liée à l'exposition aux ondes et champs électromagnétiques;
 - Considérant que le titulaire du permis d'urbanisme est tenu, le cas échéant, au respect du permis d'environnement pour l'exploitation de la station de télécommunication envisagée;
 - Considérant que le respect des normes environnementales est contrôlé dans le cadre de l'instruction des permis d'environnement;
 - Considérant que Bruxelles Environnement vérifie la conformité du projet avec l'ordonnance du 1er mars 2007 relative à la protection de l'environnement contre les éventuels effets nocifs et nuisances provoquées par les radiations non ionisantes et ses arrêtés d'exécution, dont l'arrêté du 30 octobre 2009 relatif à certaines antennes émettrices d'ondes électromagnétiques; que les normes prévues par ces textes ont été fixées par la Région et son Gouvernement en application du principe de précaution et de la protection du droit à un environnement sain;
 - Considérant, au vu de ces éléments, que, en ce qui concerne les effets induits par l'exploitation de la station de télécommunication envisagée, ceux-ci ne sont pas de nature à causer des nuisances aux riverains dès lors que le respect des normes édictées par le législateur et le Gouvernement assure l'innocuité des radiations émanant de la station;
 - Considérant qu'une réclamation porte sur le risque de chute du pylône lors de fortes rafales de vent; que le demandeur sera tenu de fournir à Infrabel une note de calcul des fondations et du glissement du mur de soutènement en contrebas, pour garantir la stabilité des voies et du pylône;
 - Considérant que la coupe du plan n°004 semble suggérer que le pied de l'escalier dépassera de 20 à 30 cm (mesurés graphiquement) sur le trottoir; que la limite à considérer est le pied du mur de soutènement; qu'il est rappelé que le plan cadastral n'a qu'une valeur fiscale et ne peut en aucun cas être utilisé pour déterminer une limite;
 - Considérant que, bien que l'aménagement public actuel corresponde au Plan Général d'Alignement de 1947, il s'indique de prendre en compte l'éventualité d'un futur élargissement de la rue Engeland; que dans ce but, il est suggéré de déplacer le palier du sommet de l'escalier vers sa base;
 - Considérant que le projet s'implante dans un massif arboré semblant comprendre un nombre important d'espèces exotiques invasives non décrites dans le dossier : ailantes glanduleux ou faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*) et ou Sumac de Virginie (*Rhus typhina*), etc.; qu'il y a lieu de gérer ou éliminer les espèces exotiques invasives présentes dans l'emprise du projet, selon les meilleures pratiques disponibles, notamment en ce qui concerne le faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*);
 - Considérant que le projet comprend de l'éclairage extérieur : un « spot d'éclairage » à 14m de hauteur, des éclairages LED « à placer verticalement sur la clôture »; qu'il y a lieu de supprimer le spot d'éclairage projeté à 14m de hauteur; si vraiment nécessaire, proposer une alternative la moins impactante possible;

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

- Déplacer le palier du sommet de l'escalier vers sa base afin de prendre en compte l'éventualité d'un futur élargissement de la rue Engeland;

- Supprimer le spot d'éclairage projeté à 14m de hauteur et les LED intégrés à la clôture; si vraiment nécessaire, proposer une alternative la moins impactante possible;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce que le trottoir et l'éclairage;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Gérer ou éliminer les espèces exotiques invasives présentes dans l'emprise du projet, selon les meilleures pratiques disponibles, notamment en ce qui concerne le faux-vernis du Japon (*Ailanthus altissima*);
- Eviter et limiter toute nouvelle pollution lumineuse dans le corridor écologique constitué par les abords végétalisés/arborés des voies ferrées :
 - Limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site y compris pendant le chantier / lors de toute intervention;
 - Placer un type d'éclairage de couleur ambre à rouge, sans émission dans le spectre UV et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas afin de ne pas éliminer les corridors écologiques (potentiels);
- Conserver du bois mort (du ou des arbres coupés), habitat pour une diversité d'espèces, autant que possible sur le site : tronc debout "totem", souche, sections de tronc, tas de branches, etc.;
- Planter effectivement des haies arbustives composées d'essences indigènes de part et d'autre de l'enclos technique,

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 177/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/02/2024
objet n° 02

Dossier mixte PU16-47158-2023 et PE-10819-2023 - Enquête n° 002/24

Situation : rue de Stalle 96 - rue de Huldenberg 10

Objet : réaménagement du site de la Croix-Rouge à Uccle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu les demandes mixtes de permis d'urbanisme n°16-47158-2023 et de permis d'environnement n° PE-10819-2023 introduites en date du 21/12/2022 auprès de URBAN-DU et de Bruxelles Environnement;

Vu que la demande telle qu'introduite vise le réaménagement du site de la Croix-Rouge à Uccle sur le bien sis rue de Stalle 96 - rue de Huldenberg 10;

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

Vu que le complexe de la Croix-Rouge ainsi que le parking en plein air ne se situent pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

Vu que la maison sise au n°10 rue de Huldenberg se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 8 quartier du Wolvenberg, approuvé par arrêté royal, en date du 28/04/1955 et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°4.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit " § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot", en ce que le bâtiment A2.2 dépasse la corniche de la maison sise 31 rue des Trois Arbres de 2m;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur d'une toiture qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. ", en ce que les nouvelles constructions (A2 et B1) dépassent les profils de toiture des maisons mitoyens;
 - non-respect de l'article n°8 - hauteur d'une construction qui prescrit " § 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.", en ce que Le bâtiment A1 est isolé et le plus haut de la rangée de pignons. Le volume de toiture existant est isolé (23cm) et pourvu d'une pente de toit et d'une bordure de toit correctes (moins 15cm), ce qui de facto augmente légèrement le volume de toiture supérieur;

motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017) en raison de la construction de 86 logements, de l'aménagement de 73 emplacements de parking et de 176 emplacements de vélos;

- demande soumise à rapport d'incidences :
 - A. article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26 garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques);
 - B. article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°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;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 06/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Fort impact du chantier pendant plusieurs années;
- Problème de vis-à-vis et perte de clarté pour l'arrière des maisons côté Huldenberg;
- Augmentation des problèmes de stationnement;
- Difficulté d'évaluer l'impact du trafic sur le quartier;
- Perte du caractère mixte du quartier, déjà trop de logements qui restent vides;
- Quid du raccord avec le pignon mitoyen côté Trois Arbres ? Qui de l'évacuation de gaz du voisin ? Quid de la récente isolation du pignon ?
- Possible perte de valeur des maisons riveraines;
- Limiter la hauteur du bâtiment A2 à la hauteur de la maison mitoyenne;
- Fin de l'intimité; problèmes de sécurité (accès à l'arrière des jardins plus facile qu'avant);
- Conséquences négatives sur l'environnement et la nature suite à l'implantation du A2 (passage de la faune à travers le quartier (renards));
- Moins de circulation d'air d'où surchauffe en été;
- Modification substantielle du paysage et de l'architecture du quartier;
- Augmentation du nombre d'habitants dans le quartier;
- Perte du caractère calme du quartier (sécurité pour les enfants, augmentation du trafic...);
- Quid de la future gestion des déchets ?
- Nuisances pendant le chantier qui pourrait impacter l'activité professionnelle de riverains;
- Plusieurs projets immobiliers de grande ampleur voient le jour dans le quartier. En quoi est-ce nécessaire ?
- Le projet prive le quartier de ses arbres;
- Opposition ferme à la construction des blocs A2 (vu l'impact sur les maisons côté Huldenberg) et B (vu l'impact sur le carré Peeters);
- Exil possible des propriétaires de maisons mitoyennes suite à la construction de ces immeubles démesurés;
- Proposer un parc public à la place du socle du parking existant;
- Proposition d'implanter des petites maisons dans la continuité des maisons individuelles de la rue des Trois Arbres avec jardins à l'arrière à la place du bâtiment A2;
- Absolument préserver les arbres existants (réchauffement climatique);
- Plus grande distance à respecter par rapport au hêtre pourpre, arbre classé;
- Regret du manque d'informations en amont du projet;
- La construction du bâtiment A2 ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux;
- Demande d'assimiler le projet du bâtiment A2 comme une démolition/reconstruction en intérieur d'îlot;
- Non à la démolition/reconstruction de la maison individuelle rue de Huldenberg qui est reprise à l'inventaire (ineptie environnementale);
- Amélioration à souligner concernant la modification de l'accès du parking;
- Gestion des eaux à préciser;
- Quid de la partie non motorisée de la rue des Trois Arbres ?
- Surdensification de la rue de Stalle, plus de verdure, circulation insensée;
- Le bâtiment B1 à l'entrée de la rue des Trois Arbres va créer un goulot; il serait plus intéressant d'y créer un lieu de rencontre, une aire de jeu ou une zone de covoiturage;
- La transformation d'un immeuble de bureaux en logements engendrera de nouvelles nuisances (en termes de vues et d'intimité);
- Vues plongeantes depuis la plateforme sur les abris à vélo vers les jardins en contrebas;
- Les voisins n'ont pas reçu l'Annexe II;
- Zone entre le mur mitoyen et le projet à planter d'arbres à haute tige;
- Placer un parc à la place des parkings au Sud-Est du projet car zone de carence en espaces verts accessibles au public;
- Population fortement augmentée sans apport de nouveaux espaces verts, commerces, équipements, ...

- Etude d'ensoleillement à fournir étant donné l'impact probable en termes de luminosité;
- Impact des travaux sur la stabilité des maisons voisines;
- Réduire la hauteur et les balcons du A2;
- Impact de l'effet des vents induits sur les maisons du voisinage;
- Impact social et économique des nouvelles constructions (le RI se base sur une étude datant de 23 ans);
- Transformer l'actuel parking en grande surface et intégrer des commerces au sein du projet;
- Assurer un style architectural harmonieux;
- Documents incorrects (gabarits des maisons voisines en coupe);
- Retirer au moins un étage du bâtiment A2;
- Dévalorisation et appauvrissement des façades du bâtiment A1;
- Manque de stationnement pour livreurs et visiteurs;
- Risques de problèmes liés à la stabilité pour le carré Peeters suite aux travaux de fondation du bâtiment B1 ainsi que pour le 94 rue de Stalle (quid des fondations ? quid du renfort sur le pignon droit du 94 ?);
- Impossibilité pour les services de secours d'accéder aux toitures du carré Peeters via la rue des Trois Arbres;
- Modification des vues et de la luminosité dans le carré;
- Quid de la modification de la conduite d'égout ?
- Augmentation de la délinquance;
- Le carré Peeters est un microcosme naturel privilégié qui sera bouleversé par le projet;
- Trop grande proximité des terrasses et balcons du B1 avec le 94 rue de Stalle;
- Perte de l'esprit « village » du carré Peeters et du 94 Stalle;
- Retrait du B1 par rapport à la rue de Stalle ?
- Parking souterrain du B1 impensable en termes d'excavations;
- Si A2 devait être construit, placer les terrasses côté Stalle et non vers l'intérieur de l'îlot;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/12/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU et de BE;

23/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet pour le PE;

18/07/2023: réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité :

- o Bruxelles-Mobilité;
- o Bruxelles Environnement;
- o SIBELGA.
- o Vivaqua;
- o Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle;
- o Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;
- o Service Vert de la Commune d'Uccle

08/01/2024 au 06/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : 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 :

- o l'avis du Service Vert sollicité en date du 10/01/2024 et envoyé par email le 20/02/2024 :

Concernant le projet à proprement parlé j'ai cependant plusieurs remarques :

- La proximité du bâtiment A2.1 du hêtre pourpre inscrit sur liste de sauvegarde est beaucoup trop importante, même avec le recul des jardins. Cette proximité inadaptée entraînera de nombreuses nuisances pendant le chantier ainsi qu'à postériori, des coupes répétées allant être nécessaires pour limiter la couronne du sujet ;
- De manière générale il faudrait conserver un recul d'au minimum 6 m à partir des couronnes avec toute façade pour être tranquilles, le projet prévoyant également un élagage du cèdre implanté entre le bâtiment A1 et A2 pour l'accès pompier qui pourrait être évité si plus d'espace était disponible ;
- Le hêtre n'est d'ailleurs même pas représenté sur le croquis d'ambiance p.46 ;
- Les plantations dans les espaces de jardins Erftuin et privés du A2.1 seront anecdotiques compte tenu de la dalle du parking souterrain, et ne rempliront certainement pas « l'environnement vert » promis par le projet, et pourrons encore moins limiter les très nombreux vis-à-vis avec les arrières de maison de la rue Huldenberg ;
- Je n'ai pas non plus trouvé de détails quant aux replantations autre que l'évocation dans la note explicative de nouveaux arbres solitaires, de la plantation de bandes végétales fleuries ou d'arbustes ;

- Il manque un plan d'abattage détaillé, un plan d'aménagement paysager et un plan de plantations.
- Les mesures de protection évoquées dans le rapport phyto du permis d'environnement ne sont également pas reprises dans le PU, je pense que ça ne ferait pas de mal de taper sur le clou à ce niveau-là.

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/01/2024 et émis le 18/01/2024 :

AVIS DEFAVORABLE

Remarques quant aux plans

- Il est regretté que les documents ne soient pas référencés dans une table des matières, ce qui occasionne une grande perte de temps lors de l'analyse, d'autant plus que le nom des documents n'est pas évident à comprendre.
- Il est regretté que les plans soient fournis en fichiers PDF multicouches, ce qui rend leur ouverture lente et leur impression parfois problématique.
- Il est regretté qu'aucun plan de gestion des eaux ne complète la note technique, permettant de visualiser les trajets et sens d'écoulement des eaux, ainsi que l'implantation des dispositifs de rétention.

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

Constatations :

- Il semble que l'alignement décrété le 28 juin 2012 pour la rue des Trois Arbres n'est pas correctement intégré au plan ; en effet, la largeur du domaine public se rétrécit très nettement au droit de l'intervalle entre les bâtiments A1 et A2 alors qu'elle devrait être constante ; l'emprise pavée dépasse donc sur le domaine public. L'attention de l'auteur de projet est attirée sur le fait que les limites cadastrales n'ont pas de valeur juridique, et que c'est le Plan Général d'Alignement qu'il faut prendre en compte pour la détermination des limites entre le domaine public et les propriétés privées.
- Le bâtiment B1 sera implanté exactement sur l'alignement, sans espace tampon par rapport à la chaussée alors que la largeur dévolue au domaine public est déjà très réduite. Même s'il s'agit d'une zone de rencontre, la circulaire ministérielle du 9 septembre 2013 préconise néanmoins de "créer des zones réservées aux piétons pour assurer un cheminement libre continu" et de "dissuader les véhicules de circuler trop près des accès aux bâtiments". Or l'aménagement proposé prévoit des accès directement sur la chaussée et même un banc intégré dans la façade, les jambes des personnes assises dépassant alors sur la chaussée. Outre le danger au droit des accès, cette implantation engendrera inévitablement des infiltrations d'eau de ruissellement dans le bas des façades et la souillure très rapide du bas des murs, sans parler de la dégradation de ceux-ci suite aux chocs de véhicules manœuvrant pour faire demi-tour.
- La coupe n° 4 indique la présence de balcons en façade du bâtiment B1, dont la partie la plus basse serait située à 2,91m au-dessus de la chaussée. On ne retrouve pas ces balcons sur les vues en plans du bâtiment B1. Il est exclu de maintenir de tel balcons ou terrasses en encorbellement au-dessus du domaine public quand celui-ci n'est pas un trottoir mais juste une chaussée, à cause du risque évident d'accrochage par un camion ou une simple camionnette.
- En l'absence d'un lieu de dépôt des poubelles lors des jours de collecte, il est craint que des sacs-poubelles jonchent la chaussée.
- Cette configuration n'empêchera pas le stationnement infractionnel le long de la façade du bâtiment B1.
- La largeur de la servitude d'accès au clos Peeters est insuffisante (1m) ; il est recommandé de la porter à 1,50 m minimum, voire même 2m pour que deux piétons puissent se croiser.
- En l'absence de précision à ce sujet, il semble que l'aménagement existant de la rue des Trois Arbres soit conservé, en ce compris son revêtement en hydrocarboné et l'absence de reprise des eaux pluviales hormis les deux avaloirs existants.
- Le plan d'implantation semble indiquer des niveaux doubles dans des cercles, mais cela n'est pas repris dans la légende.

Recommandations:

- Le Service Technique de la Voirie marque son désaccord sur l'implantation de la façade du bâtiment B1 directement sur l'alignement, en raison des risques induits par la sortie des bâtiments directement sur la chaussée étant donné qu'aucune zone réservée aux piétons n'existe ni n'est prévue. De plus, cela engendrera d'inévitables éclaboussures sur les façades. Il est demandé soit de revoir fondamentalement l'implantation afin de créer un espace tampon avec le domaine public, soit de réaménager le domaine public pour créer un cheminement piéton isolant la chaussée des façades.
- La cohérence entre les plans et les coupes du bâtiment B1 doit être contrôlée, car on distingue des balcons sur les coupes 2 et 4 et leur trace en traits tillés sur le plan du rez-de-chaussée, mais ils ne sont pas dessinés sur le plan du 1^{er} étage. Par ailleurs, ces balcons ne peuvent pas être maintenus car ils sont trop bas d'une part (hauteur variant selon les plans de $\pm 2,50$ m à 2,91m en passant par $\pm 2,70$ m), et en encorbellement sur la chaussée d'autre part puisqu'il n'y a pas de cheminement piéton ; le risque est donc très grand de voir des camionnettes les heurter.

- Le Service Technique de la Voirie souhaite voir inclure en condition d'exécution du permis une requalification complète de type zone de rencontre du tronçon de la rue des Trois Arbres depuis l'Acodrain jusqu'à la rue de Stalle, incluant un démontage du revêtement (qui sera de toute façon passablement dégradé par les chantiers et le déplacement des impétrants) et son remplacement par du pavage perméable selon un profil en V avec filet d'eau central et avaloirs en suffisance. Les deux alignements seront chacun bordés de cheminements à destination des piétons (largeur minimale 1,50m), au pavage différencié et posé de plain-pied avec la chaussée, séparés de celle-ci par une bande de contrebutage affleurante. Ce réaménagement de la voirie publique sera étudié par un auteur de projets agréé en catégorie C1 et mis en œuvre par le demandeur à ses frais exclusifs sous la surveillance étroite du Service Technique de la Voirie.
- Le débouché sur la rue de Stalle devrait être transformé en trottoir traversant (sans variation de niveau) pour marquer l'entrée de la zone de rencontre.
- Le renouvellement de l'éclairage public sera réalisé aux frais du demandeur, qui prévoira la possibilité de fixer les éclairages urbains sur la façade du bâtiment B1 ou sur mats dans son parking A1.
- La note explicative précise que l'égout public, actuellement en servitude sous le parking privé, et le réseau d'adduction du Clos Peeters seront déplacés sous la chaussée. Ce déplacement sera réalisé par le demandeur, à ses frais exclusifs et sous la surveillance étroite de Vivaqua à qui il aura soumis un projet établi par un auteur de projet agréé en catégorie C1, voire E1 si requis par Vivaqua.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente ; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Les bâtiments B1 et B2 ne sont pas référencés altimétriquement par rapport à un point fixe. Il est demandé de coter l'altitude de leur rez-de-chaussée par rapport à un seuil conservé (p. ex. ce rez du A1).

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 démoissage (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) *Le maillage bleu (cours d'eau) ;*
- b) *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.

Ajustage 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 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 n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

L'attention de l'auteur de projet de la gestion des eaux est attirée sur le fait que le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux a priorité sur l'outil de calcul de Bruxelles-Environnement (qui n'a pas de valeur de règlement) et le futur nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (pas encore d'application). Seul le RCU doit être pris en compte pour le dimensionnement des citernes et ouvrages de temporisation.

Alors que le rapport d'incidence précise au chapitre 3.1. que les quatre tests de percolation révèlent "qu'aucune infiltration n'est possible", la note technique prévoit néanmoins d'infiltrer les eaux pluviales des bâtiments A1 et A2 sous le parking privé le long de la rue des Trois Arbres et les eaux du bâtiment B2 sous les terrasses arrières à proximité immédiate des fondations du bâtiment.

Le diamètre de l'ajutage de chaque toiture stockante et de chaque bassin d'orage n'est pas mentionné dans la note technique.

Rappel : le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit de considérer les toitures vertes, qu'elles soient extensives ou intensives, comme toitures ordinaires dans le calcul. Il prescrit également de ne pas infiltrer les eaux des terrasses et balcons car celles-ci peuvent être polluées par des produits d'entretien.

Quant aux différents bâtiments:

- A1 + A2 : il est remarqué que la fiche INS considère que le bâtiment A2 n'occupe plus que 932 m² au sol alors que le jardin du bâtiment A2 est établi sur le sous-sol existant ; la surface à considérer pour l'ancien entrepôt est donc plutôt de 1.900 m², à additionner aux 686 m² de la tour A1, ce qui requiert un volume de rétention temporaire de $(1.900 + 686 \text{ m}^2) \times 33 \text{ l/m}^2 = 85,3 \text{ m}^3$. La proposition de rétention temporaire de 72 m³ (11 m³ de toiture stockante + 61 m³ du tuyau d'infiltration sous le parking extérieur) est insuffisante ; il est demandé d'ajouter 13 m³.
- B1 : considérant les 379 m² de toiture, le volume de rétention temporaire requis est de 12,5 m³, volume effectivement assuré par les 9,5 m³ de la tranchée drainante qu'il est prévu de placer à $\pm 1 \text{ m}$ de la façade arrière du bâtiment, complétés des 6 m³ de la toiture stockante, soit un total de 15,5 m³. Cependant, cette tranchée drainante est mal située car beaucoup trop proche du bâtiment ; il est très vivement conseillé de la remplacer par un bassin d'orage étanche afin d'éviter tout risque d'affouillement sous les fondations du bâtiment.
- B2 : la note technique prévoit d'infiltrer les eaux pluviales dans un massif infiltrant de 3 m³, suffisant pour les 2,1 m³ requis par le règlement, mais cela n'est pas indiqué sur les plans, où il semble que la citerne à récupération est raccordée directement à l'égout. Il est demandé de corriger les plans en y renseignant ce massif infiltrant et son exutoire de sécurité.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 10/01/2024 et émis le 06/02/2024 :

AVIS DU SERVICE ENVIRONNEMENT

- La toiture du bâtiment A1 doit être en grande partie dédiée à une toiture verte (et non à une terrasse);
- Les installations classées sont acceptables;
- Les emplacements vélos sont suffisants et variés mais ceux placés dans l'espace d'espace vert coincé entre les bâtiments A21 et A22 vont être soumis aux variations de températures, leur accès nécessite de traverser un espace vert (boue, pluie, ...);
- L'espace vert coincé entre les bâtiments A21 et A22 n'est pas de qualité de par son enclavement et par le transit incessant des vélos;
- L'espace vert du bâtiment 1B est également fort encaissé et de pauvre qualité;
- L'usage de dolomie est à proscrire sur le site;
- Le plan paysager doit être revu de façon à ce que les plantations prévues soient favorables à la biodiversité (par exemple : pas d'hydrangea – inutile);
- Le hêtre pourpre remarquable va clairement subir des dommages, lors du chantier ET dans le futur car les habitants ne voudront pas être le nez SUR l'arbre, avec l'arbre DANS leur appartement, le projet doit être adapté de façon à le sauvegarder et à l'éloigner d'une future construction;
- Des colonies de moineaux, rouge queues et martinets étant présentes dans la zone, des nichoirs doivent être placés sur les futurs bâtiments et ce selon les recommandations de Fiches Bâtis de Bruxelles Environnement;
- La gestion des eaux est exemplaire;

- Vu l'avis du Bouwmeester Architecte (BMA) du 08/12/2022 :

Historique :

Avant le développement de ce projet, le site faisait partie d'une étude de faisabilité préparée par DDS+ pour le compte de l'ancien propriétaire de la Croix-Rouge, qui a été présentée lors de la réunion de projet du 29 avril 2020. Le cadre spatial du site a ensuite été déterminé. Le présent projet a été discuté lors de la réunion de projet du 6 octobre 2021.

Avis :

Implantation : un " ensemble " réfléchi

Le présent projet témoigne d'une conception réfléchie qui crée un nouvel ensemble à partir d'une lecture urbanistique approfondie qui part de la stratification du site. Ce nouvel ensemble s'adapte au contexte actuel tant au niveau de la taille du noyau que du programme.

Ainsi, les différents ajouts (A2 et B1) servent de médiateur entre les gabarits existants dans le quartier et, par leur mode d'implantation, travaillent le tissu urbanistique actuel. Les différents espaces publics (Driebomenstraat, Stallestraat) bénéficient d'une nouvelle façade.

La conception et l'utilisation des espaces ouverts (y compris le jardin du parc) et de l'espace public (rue des Trois Arbres) font l'objet d'une définition claire.

Le déplacement de l'entrée du parking vers la Driebomenstraat - au lieu de passer par une maison en rangée dans la

Huldenbergstraat - crée un jardin à part entière et perpétue la Driebomenstraat en son rôle d'accès local (accès et passage au quartier uniquement pour les usagers vulnérables de la route).

Bâtiment central A1 : une interprétation respectueuse du bâtiment actuel

Une appréciation particulière va à la transformation du bâtiment central, qui est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural. Par une approche respectueuse et réfléchie qui témoigne d'une lecture approfondie de l'œuvre de l'architecte P.Caulier, la conception réussit à intégrer un nouveau programme résidentiel combiné à un socle actif. Les interventions techniques associées (y compris la coupe technique et les interventions de stabilité) sont élaborées de manière à apporter une contribution positive à l'habitabilité des logements. La nouvelle façade en retrait (structure et résoudre la coupure technique) crée des terrasses, les nouveaux parapets s'harmonisant avec ceux d'origine, ce qui permet de conserver quasi intacte l'image de la façade de cet élément du patrimoine.

Langage architectural propre aux volumes supplémentaires (A2 et B1)

L'articulation verticale du bâtiment central est complétée par une articulation plutôt horizontale pour les nouveaux bâtiments A2 et B1.

Un programme résidentiel différencié et qualitatif est proposé, ainsi qu'un large éventail de types d'espaces extérieurs (jardin de parc, jardin patrimonial, bande de jardin, patio, jardin de devant). Les ajouts ont un langage architectural propre et uniforme, renforçant l'ensemble en tant qu'ensemble et ajoutant de la valeur en tant qu'arrière-plan du bâtiment central de la Croix Rouge.

Plus précisément, BMA apprécie la grande proportion de logements traversants avec une double orientation.

En particulier, l'alignement avec les voisins (Stallestraat, Driebomenstraat) est clairement étayé par le choix de l'uniformité (de l'autonomie des voisins dans le cas de la Stallestraat, ou de la variation de la hauteur des corniches dans la Driebomenstraat).

Le quatrième étage du long volume A2 n'est volontairement pas exécuté en 'retrait'. Cette façade plate renforce l'uniformité souhaitée et est adaptée au jardin du parc avant, en faveur de plus de distance par rapport aux voisins dans la Huldenbergstraat.

L'œil pour les espaces ouverts et verts

Le projet reconnaît et met en valeur les qualités existantes du parc. La valeur botanique actuelle sera préservée et valorisée en vue d'une bonne gestion de l'eau, entre autres. En outre, une différenciation dans les types d'espaces extérieurs privés et/ou collectifs (parcelle de jardin, bande de jardin, jardin de devant) assurent une qualité de vie supplémentaire. Par exemple, les arbres nouvellement plantés dans la Stallestraat (jardin avant du B1 et jardin du parc) ont un énorme impact sur l'environnement. Les espaces extérieurs sont appréciés.

Prise en compte spécifique des commentaires de la réunion de projet du 6 octobre 2021

A partir de la lecture ci-dessus et des réponses formulées dans la note explicative,

une réponse suffisante et satisfaisante aux préoccupations, en particulier

1. Pas d'étage supplémentaire sur le bâtiment central (A1)
2. Traitement attentif/respectueux de la façade du bâtiment central (A1)
3. Raccordement aux maisons en rangée de la Driebomenstraat (en termes de profondeur et de hauteur de corniche).
4. Distance entre A2 et A1 (décalée de 1 m)
5. Hauteur de l'A2

Sur ce dernier point notamment, il est important de noter que la hauteur de cet ensemble correspond avec une interprétation de la position prise dans la note de faisabilité, à savoir R+3+1 du côté du parc, ou bien toujours R+2+1 de la rue Huldenberg. Le choix de conception de fournir le plancher retiré entièrement prévu sur le côté des maisons situées dans la Huldenbergstraat est à la fois en termes d'urbanisme et d'efficacité.

intégration (espace suffisant du côté du jardin du parc, façade calme et plate, plus d'espace par rapport aux maisons en rangée de la Huldenbergstraat à l'arrière) et la valeur ajoutée/qualité architecturale (espaces extérieurs privés plus grands au dernier étage) est un choix défendable et encore plus qualitatif.

A la lecture littérale des plans, on pourrait en effet soutenir que A2 a un gabarit de R+4 sur le côté du jardin du parc et, en d'autres termes, n'est pas conforme aux lignes directrices précédemment énoncées et approuvées dans le cadre de la réunion de projet du 29 avril 2020. Toutefois, l'interprétation ci-dessus s'inscrit dans le cadre des objectifs de l'étude de faisabilité.

CONCLUSION

BMA émet un avis favorable et apprécie notamment les éléments suivants :

- une conception bien étudiée qui, à partir d'une lecture urbanistique approfondie, crée un nouvel ensemble adapté au contexte actuel en termes de gabarit et de programme ;
- un programme résidentiel différencié et qualitatif avec un large éventail de différents types d'espace extérieur ;
- l'ajout d'une nouvelle architecture avec sa propre identité uniforme ;
- la transformation du bâtiment central par une approche respectueuse et réfléchie ;
- l'amélioration des qualités botaniques et la plantation de nombreux nouveaux arbres.

La proposition de reclassement de la rue des Trois Arbres en tant que rue résidentielle viendrait compléter l'éventail des propositions d'amélioration de la qualité de vie par des espaces ouverts qualitatifs;

- Vu l'avis d'AccessAndGo daté du 23/10/23 qui précise ceci :

Suite à l'analyse des plans, nous vous informons que le projet est non conforme aux exigences du RRU. Pour le bâtiment A2, dans le parking, l'ascenseur est placé à l'envers. Sa profondeur n'est que de 110 cm au lieu de 140 cm. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/08/2023 et émis le 14/11/2023 et joint à la demande ;

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 hétéroclite composé de maisons mitoyennes, d'immeubles de bureaux et d'équipements principalement implantés en ordre ouvert dans un cadre de verdure;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est une voie structurante à grand trafic qui débute à la chaussée d'Alseberg et aboutit sur la commune de Drogenbos. Elle est bordée par des constructions implantées soit à l'alignement soit en ordre ouvert et en retrait;
- Les parcelles sur lesquelles portent la demande se caractérisent comme suit :
 - section G, n°148P (ilot Croix-Rouge) se situe le long de la rue de Stalle et de la rue des Trois Arbres. Elle présente une superficie de 6.798m² sur laquelle s'implantent 3 bâtiments dont 2 bâtis en recul de la rue de Stalle :
 - un premier immeuble de plan carré qui présente un parti architectural de qualité et un gabarit R+6+un étage en recul (toiture plate), affecté à des bureaux;
 - un second bâtiment, de plan rectangulaire (adjacent au premier bâtiment et accessible par une galerie), contient un parking couvert (43 emplacements) et de locaux techniques. Il est implanté en intérieur d'îlot (et partiellement enterré) avec un gabarit R+1+toiture plate, le long de la limite mitoyenne avec les habitations de la rue des Trois Arbres et de la rue de Huldenberg;
 - un troisième bâtiment (maison) mitoyen, situé le long de la rue de Huldenberg;
 - cette parcelle présente également un aménagement paysager composé d'arbres dont un hêtre pourpre planté du côté droit de la parcelle et une zone de stationnement à l'air libre aménagé du côté gauche de la parcelle, le long de la rue des Trois Arbres. Il est inscrit à l'inventaire légal (4,21m de circonférence, plus de 20m de haut, diamètre de la couronne 13m);
 - section A, N°76G et n°77E se situent le long de la rue des Trois Arbres. La superficie totale est de 928m² où est aménagé actuellement un parking à l'air libre (48 emplacements);
 - section G, n°148s présente une forme triangulaire et se situe entre le parking couvert et le long de la rue des Trois Arbres. Elle présente une superficie de 96m² et est vouée à être intégrée au domaine public en application du plan d'alignement n°128;
- Les orthophotoplans de Brugis révèlent que la superficie de l'ilot Croix-Rouge est la conséquence d'une division au fil du temps. En effet, en 1944, la rue de Huldenberg ainsi que les maisons mitoyennes situées le long de l'Avenue Guillaume Hendrickx n'existaient pas. On remarque également que des constructions se situaient le long de la rue des Trois Arbres et présentaient une profondeur importante en intérieur de parcelle (brasseries, écurie, annexe,...). De 1953 à 1961, la rue de Huldenberg a été créée et des maisons mitoyennes ont été construites, divisant ainsi l'îlot en deux et réduisant ainsi la superficie de la parcelle à celle existant actuellement;
- Le complexe Croix-Rouge a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - Le permis d'urbanisme 16-26066-1970 a autorisé la démolition des constructions présentes sur la parcelle ainsi que celles situées le long de la rue des Trois Arbres afin de permettre la construction d'immeubles tertiaires (complexe Croix-Rouge). Le plan de masse introduit dans cette demande informe du programme et des gabarits prévus :
 - La construction des bâtiments tertiaires était prévue par phases dont la première était la construction du bâtiment de plan carré précité ainsi que le parking couvert, semi-enterré;
 - L'immeuble carré (Croix-Rouge) devait être entouré par trois bâtiments rectangulaires (le parking semi-enterré inclus) présentant un gabarit R+1+toiture plate;
 - Cette demande de permis concerne la construction du bâtiment carré ainsi que le parking semi-enterré dont l'accès s'effectuait par la rue de Stalle, longeant un parking à l'air libre situé le long du mur en attente du carré Peeters et la rue des Trois Arbres. Un deuxième accès au parking était également prévu via le rez-de-chaussée de la maison sise 10 rue de Huldenberg;

- Le programme prévu était des bureaux et un magasin (showroom). Ce magasin devait se situer au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment rectangulaire implanté le long de la rue de Stalle et le rez-de-chaussée du parking devait être dédié au magasin;
- Le permis d'urbanisme 16-32789-1995 a autorisé la construction d'un escalier de secours extérieur en façade arrière du bâtiment Croix-Rouge;
- Le permis d'urbanisme 16-35217-2001 a refusé la construction de 2 bâtiments complémentaires ainsi que l'extension de son parking couvert, pour les raisons suivantes :
 - *que le projet ne prévoit pas d'emplacement de livraison et de manœuvre pour les camions et maintient quelques places de parking extérieurs mal définis par rapport au passage des piétons, devant l'entrée du bâtiment existant;*
 - *que les plans ne mentionnent aucune intention d'améliorer l'esthétique de vaste toiture du parking qui occupe l'intérieur de l'îlot de façon substantielle;*
- Suite à cette demande de permis d'urbanisme, la parcelle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme afin d'augmenter la superficie du parking couvert ou d'ajouter des emplacements de stationnement non couverts. Toutefois, ces demandes ont été mises sans suite;
- Le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales mitoyennes, d'une école et d'immeubles de bureaux;
- Les constructions situées à gauche des parcelles concernées par la demande (le carré Peeters) présentent un gabarit R + 1 + toiture et une typologie très modeste, offrant peu d'espaces extérieurs, à l'image de nombreux Carrés Ucclois;
- Les constructions, mitoyennes à la limite arrière et situées le long de la rue de Huldenberg, présentent un gabarit R + 2 + toiture à versant avec un garage situé au rez-de-chaussée;
- En amont, le long de la rue des Trois Arbres, un ancien site industriel a fait l'objet d'une importante reconversion ayant également modifié les incidences sur le quartier;

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

- Changement d'affectation :
 - transformer le bâtiment principal et emblématique aménagé en bureaux à l'usage de la Croix-Rouge en un immeuble de logements, tout en gardant des bureaux au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage;
 - démolir partiellement le parking semi-enterré (rez-de-chaussée);
- Construction d'un immeuble (A2) de logements R + 3 + un étage en retrait, l'implantation en profondeur intervient en intérieur d'îlot, le long de la limite avec le jardin des habitations situées rue de Huldenberg;
- Rénovation du parking souterrain et aménagement de 76 emplacements de stationnement;
- Construction d'un second immeuble (B1) dont le gabarit varie entre un R + 2 + T (le long de la rue des Trois Arbres) et un R + 3 + T (à l'angle rue de Stalle);
- Réaménager les abords du complexe et mettre en conformité les 13 emplacements de stationnements extérieurs, situés le long de la rue des trois arbres;
- Installation de panneaux photovoltaïques :
 - 100 panneaux en installation collective, aménagés sur le bâtiment Croix-Rouge;
 - 140 en installation individuelle, placés également sur le toit des immeubles A2;
 - 30 panneaux en installation individuelles, placés sur le toit de l'immeuble B2;
- Démolition et construction de la maison sise 10 rue de Huldenberg;

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

- Le programme prévu dans la demande de permis d'urbanisme n° 16-26066-1970 n'a pas été respecté en ce que la situation existante de fait laisse apparaître que le site ne respecte pas la mixité de fonctions projetée. L'immeuble est affecté aujourd'hui uniquement en bureaux;
- Le gabarit du complexe de la Croix-Rouge n'a pas été respecté par rapport au permis octroyé en 1970 :
 - le parking couvert et semi-enterré présente un gabarit R + Toiture plate au lieu d'un R + 1+ T tel que prévu;
 - un parking en plein air (14 emplacements) a été aménagé le long du complexe;
 - le parking en plein air situé le long de la rue des Trois Arbres a été agrandi et occupe toute la parcelle;
- L'implantation existante du bâtiment Croix-Rouge, en recul de la rue de Stalle, est une situation atypique de ce côté de la rue en ce qu'un bâtiment présentant un gabarit R + 1 + T devait s'implanter le long de la rue de Stalle en avant-plan;

- Toutefois, ce bâtiment figure à l'inventaire du patrimoine architectural, sur l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et à l'inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (ULB) en ce qu'il a été construit par l'architecte Paul Caulier et qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
- En effet, au regard du recul par rapport à la rue, de sa hauteur et de la superficie de la parcelle ainsi que de la hauteur discrète du parking, cette construction se présente comme un symbole dans son ilot vert;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à réaménager le site de la Croix-Rouge comme suit :
 - En ce qui concerne le bâtiment Croix-Rouge (A1), il est prévu d'y aménager 30 logements :
 - L'escalier de secours extérieur sera démoli et la rampe descendant vers le parking sera supprimée;
 - La galerie reliant le bâtiment principal au volume du parking sera démolie;
 - Des caves seront prévues au niveau du sous-sol, accessibles par le couloir souterrain existant;
 - L'entrée vers les logements se fera au niveau du rez-de-chaussée, soit depuis la façade avant, soit depuis la façade arrière;
 - Le rez-de-chaussée et le premier étage seront affectés à des bureaux et les autres étages seront affectés à des logements;
 - Les aménagements du 2^{ème} au 5^{ème} étages seront identiques, composés de 2 appartements à 2 chambres, de 2 appartements à 3 chambres, d'un appartement à 1 chambre et d'un studio;
 - Le 6^{ème} étage sera aménagé en 2 appartements à 2 chambres, un appartement à 3 chambres, un appartement à une chambre, un studio et avec le 7^{ème} étage, 2 duplex à 3 chambres seront aménagés;
 - Ces logements seront entourés de terrasses. Celles situées aux angles du bâtiment seront plus grandes pour les appartements à 2 chambres ou bien à 3 chambres;
 - En ce qui concerne le nouvel immeuble situé en intérieur d'ilot (A2.1 et A2.2), mitoyen avec les habitations situées de la rue de Huldenberg :
 - Le rez-de-chaussée du parking existant sera démoli afin d'ériger un nouvel immeuble de logement;
 - La seconde entrée de parking située rue de Huldenberg sera supprimée;
 - Le parking situé au niveau du sous-sol sera préservé et réaménagé pour le stationnement de 73 véhicules;
 - L'entrée du parking située rue des Trois Arbres sera conservée. Toutefois, l'accès carrossable à sens unique sera remplacé par un accès à double sens;
 - Cet immeuble de logement prévoit un volume au gabarit R + 3, en forme de "L" + un étage en retrait par rapport aux habitations situées rue des Trois Arbres;
 - Les aménagements de cet immeuble s'implanteront dans l'emprise du parking couvert existant :
 - un parking vélo couvert sera aménagé le long de la limite mitoyenne située en fond de parcelle. L'ancienne entrée de garage sera transformée en un local pour les vélos;
 - un jardin sera aménagé le long de la façade avant du bâtiment ainsi qu'en façade arrière. Il s'agit d'une toiture verte intensive aménagée sur la dalle de parking situé en sous-sol. Il sera entouré par le nouvel immeuble et le parking (vélo);
 - Cet immeuble de 40 logements propose plusieurs entrées dont une le long de la rue des Trois Arbres et une autre se situera en lieu et place de l'ancienne entrée du parking (depuis le bâtiment de la Croix-Rouge);
 - Les espaces communs seront aménagés à l'angle gauche de l'immeuble. 3 circulations verticales seront implantées de manière à ce que les appartements soient traversant ou bi-orientés (aménagés à l'angle du volume);
 - Des espaces pour professions libérales seront également aménagés au niveau du premier étage;
 - Cet immeuble contiendra :
 - 20 appartements à 2 chambres (dont 4 aménagés à l'angle gauche),
 - 4 studios mono-orienté,
 - 8 appartements à une chambre (dont 5 aménagés au 4^{ème} étage),
 - 6 appartements à 3 chambres (aménagés à l'angle de la rue des trois arbres)
 - 2 duplex à 3 chambres;

- Des terrasses, en surplomb de la zone de jardin, seront aménagées en façade arrière afin d'offrir des espaces extérieurs aux logements;
- Les façades se composeront de panneaux préfabriqués en béton (ton gris clair), d'enduit (ton blanc) et de châssis en aluminium, ton vert;
- En ce qui concerne le bâtiment implanté le long de la rue des Trois Arbres (B2), contre le mur aveugle du Carré Peeters :
 - Le parking en plein air sera supprimé afin d'y ériger un nouveau bâtiment;
 - Il s'implantera en retrait par rapport à la rue de Stalle avec une zone de recul et perpendiculairement au mur pignon en attente;
 - Il s'agit d'un bâtiment en escalier qui présentera une forme en "U" avec un gabarit R + 2, le long de la rue des Trois Arbres et R + 3 au niveau de la rue de Stalle, à l'angle du bâtiment;
 - Les façades se composeront identiques aux façades du bâtiment A2, c'est-à-dire composées de panneaux préfabriqués en béton (ton gris clair), d'enduit (ton blanc) et de châssis en aluminium, ton vert
 - Il présentera une zone de jardin le long du pignon en attente de 26m²;
 - Des espaces pour professions libérales ainsi que les espaces communs composés d'un local vélo et des espaces techniques seront aménagés à gauche de la parcelle, proche de la rue de Stalle et au niveau du rez-de-chaussée;
 - Cet immeuble contiendra 15 logements :
 - 9 appartements à 2 chambres (dont 1 situé au 3^{ème} étage),
 - 3 appartements à une chambre (dont un situé également au 3^{ème} étage);
 - 3 appartements à 3 chambres, aménagés à droite de la parcelle (le long de la rue des Trois Arbres);
 - Des loggias seront aménagées afin d'offrir des espaces extérieurs aux logements;
- La maison sise 10 rue de Huldenberg sera démolie afin de construire une nouvelle maison (R + 1 + T), unifamiliale à 3 chambres :
 - Elle présentera un style moderne composé d'un revêtement en briques et de châssis en aluminium, ton bois;
 - Elle ne présentera pas de garage en ce qu'un emplacement de parcage sera prévu dans le parking sous-terrain. Les occupants pourront y accéder par une porte située au fond du jardin;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à réaménager le site de la Croix-Rouge et propose d'aménager :
 - 86 logements,
 - 876m² de bureaux dans le bâtiment de la Croix-Rouge,
 - 120m² d'espaces pour profession libérale, situés le long de la rue de Stalle,
 - 109m² d'espaces pour profession libérale situés le long de la rue des Trois Arbres,
 - 89 emplacements de parcage,
 - 179 emplacements pour les vélos;
- En terme de gabarit, les nouveaux volumes apportent une densité, tant bâtie qu'en nombre de logements, importante sur la parcelle et ne s'intègrent pas à l'environnement bâti en ce que la hauteur des immeubles projetés dépasse la hauteur des maisons existantes;
- Le programme de la demande et les options retenues altèrent la lecture du bâtiment emblématique de la Croix-Rouge dans les perspectives de la rue de Stalle, et engendrant de nombreuses nuisances pour les habitations périphériques qui bénéficiaient de dégagements visuels sur des espaces verts qui permettaient la cohabitation et la transition avec l'important gabarit du bâtiment principal;

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

- en matière de programme :
 - Le nouveau programme proposé par la demande présente une mixité de fonction qui respecte la zone affectée par le PRAS :
 - Le site de la Croix-Rouge présentait une superficie de 4 424m² de bureaux;
 - Le projet prévoit 86 logements, 876m² de bureaux et 229m² d'espaces pour profession libérale;
 - La diversité des types de logements favorise une mixité sociale tant au sein du site que du quartier;
 - Toutefois, bien que les appartements proposés respectent la réglementation en vigueur en terme de superficie, ceux-ci sont peu qualitatifs en ce que les espaces de vies ne sont pas adaptés en fonction du

nombre de chambres. Certaines chambres situées dans le bâtiment A1 dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de superficie nette éclairante;

- Le Règlement Régional d'Urbanisme impose des superficies minimales à respecter. Cependant, il y a lieu de revoir le projet afin d'adapter la dimension des espaces de vie en fonction du nombre de chambre afin de répondre au bon aménagement des lieux;
- Les chambres d'enfants sont peu qualitatives étant souvent longues et étroites de 2m, certains séparées des séjours par une simple porte;
- Les cuisines sont peu qualitatives, présentent peu de modules de mobilier, bon nombre de cuisines ne présente qu'un seul pan de meubles, parfois dans un coin sombre du logement ou située dans un 'couloir';
- Certains séjours sont étroits;
- La structure proposée ne dépendant pas d'une situation existante, la qualité d'habitabilité des logements est à améliorer;
- De plus, la proposition d'aménager des bureaux et des professions libérales ne répond pas aux besoins urbanistiques du quartier qui manque de commerces de proximité et d'équipements;
- En effet, la rue de Stalle se caractérise par un nombre important de bureaux, bordant cette voie structurante. Pour rappel, bon nombre de bureaux ont déjà fait l'objet de reconversions en logements (63 et 65 rue de Stalle). La rue des Trois Arbres est une artère résidentielle présentant principalement des logements;
- L'acceptation de ces nouveaux logements ainsi que ces nouveaux espaces de bureaux signifie une augmentation de la population et de la fréquentation professionnelle; cela ne fera qu'aggraver la situation existante déjà déséquilibré en terme de manque de commerces et d'équipements;
- De ce fait, au regard de l'historique du site et des besoins urbanistiques actuelle, il y a lieu d'apporter plus de mixité de fonctions en proposant des espaces pouvant être affectés à des commerces ou à des équipements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne les nouvelles constructions :
 - Le projet transforme le site de de Croix-Rouge en terme de qualité du tissu urbain;
 - En effet, le parking à l'air libre situé le long du carré Peeters sera remplacé par un immeuble à appartements (B2) qui permet de fermer l'ilot et d'offrir une façade à la rue des Trois Arbres et restructurant les prescriptives de la rue de Stalle;
 - La dalle du parking semi-enterré sera couverte d'une part d'une toiture verte extensive et par un immeuble qui coupe l'ilot en deux et ce profondément en intérieur d'ilot;
 - Le site conserve un parc privé;
 - En ce qui concerne le nouveau volume A2 :
 - Le nouveau volume est implanté le long de la rue des 3 arbres, parallèlement aux maisons de la rue de Huldenberg, perpendiculaire à la rue des 3 arbres. Il est très impactant dans la lecture et la mise en valeur du bâtiment principal de la Croix-Rouge;
 - De par ses caractéristiques (implantation en profondeur et gabarit), il porte atteinte aux qualités tant bâtie que paysagères de l'intérieur de l'ilot. Il referme les perspectives dont bénéficient actuellement les maisons de la rue de Huldenberg. La profondeur de cet immeuble portée à 55,83m est plus profonde que la Tour A1, coupant toute perspective vers l'espace paysager existant;
 - Le gabarit de 4 niveaux sur la dalle du parking existant est plus haut que les maisons de la rue Huldenberg, ce qui en accroît l'impact visuel;
 - Le volume tel que projeté s'implante à proximité directe des façades arrières des maisons existantes sises rue de Huldenberg, altérant de ce fait leurs qualités d'habitabilité car créant un nouveau front bâti peu adéquat en intérieur d'ilot;
 - Il s'implante également trop près de la couronne du hêtre pourpre (repris à l'inventaire des arbres remarquables à préserver) et des maisons de la rue Guillaume Herinckx;
 - L'abri pour les vélos constitue une construction en intérieur d'ilot qui limite l'usage du jardin commun aménagé sur la dalle du parking et crée de nombreux passages vis-à-vis des logements;
 - En ce qui concerne le volume B1 :
 - La hauteur de ce nouveau volume par rapport aux maisons mitoyennes (R + 2 + T à versants) situées rue de Stalle ainsi que dans le carré Peeters n'est pas adéquate en ce que le nouveau bâtiment

présente une toiture plate et dépasse la corniche de la maison mitoyenne de 2m (dérogation à l'article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme);

- De plus, l'étage ajouté en plus dépasse le profil mitoyen des constructions voisines, ce qui constitue également une dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme et ne s'intègre pas à l'environnement bâti;
- De plus les matériaux choisis (en enduit en en béton) contrastent avec les maisons existantes;
- La proposition de construire le long du mur en attente peut s'envisager. Toutefois, il y a lieu de respecter les gabarits existants en proposant un volume moins haut et respectant le niveau de la corniche des constructions existantes;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- Le projet propose un développement qualitatif du site de la Croix-Rouge en réaménageant les abords avec des arbres ainsi que des arbustes. Il propose également de mettre en conformité le parking en pleine air situé le long du bâtiment Croix-Rouge en proposant un réaménagement de celui-ci en pavés avec 13 emplacements de stationnement dont 2 emplacement pour les PMR;
- En terme de servitude de passage :
 - une servitude de passage existe vers le Carré Peeters afin d'accéder à la maison sise au n°8 rue des trois arbres. La proposition, concernant cette servitude, d'un aménagement paysager composée d'une allée minérale et des aménagements en pleine terre peut s'envisager en ce qu'elle en améliore l'esthétique;
- En ce qui concerne la limite avec la parcelle section G, n°148s :
 - le projet propose des ouvertures ainsi que des entrées depuis cette parcelle afin d'accéder aux nouveaux logements. Cette proposition peut s'envisager en ce qu'il intègre déjà le futur changement d'affectation de la parcelle, devenant un espace public;
- En ce qui concerne la zone de jardin de l'immeuble (A2) situé en fond de parcelle :
 - la toiture végétalisée n'est pas qualitative comme le précise l'avis du service communal de l'environnement en raison de son enclavement et du transit incessant des vélos;
- En ce qui concerne les arbres existants :
 - le hêtre pourpre inscrit à l'inventaire légal, structurant le paysage est conservé;
 - L'ensemble des arbres à haute tige est conservé mais un nombre importants d'individus de petites tailles sont abattus, majoritairement des thuyas ;
 - Le projet prévoit la replantation de nombre de sujets supérieur aux sujets abattus, majoritairement indigènes ;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- La proposition de 76 emplacements de stationnement est nécessaire au regard du nombre de logement prévu;
- Un parking en plein air sera également créé avec 13 emplacements de voiture;
- Le projet prévoit également 176 emplacements pour les vélos;
- Le projet a fait l'objet d'un rapport d'incidences validant ces options;
- Selon ce rapport, le flux général de voitures sera réduit pendant la journée car certains véhicules de la Croix-Rouge font de nombreuses rotations. Les voitures de la Croix-Rouge créent un flux entrant le matin et sortant le soir. Celui-ci n'existera plus suite à la réalisation de ce projet de la demande de permis au regard de la réduction du nombre de place de stationnement de véhicules de 91 à 89;
- Ce rapport énonce également la création d'un nouveau flux (les nouveaux habitants) le matin et le soir en passant obligatoirement par la rue de Stalle (plus d'accès depuis la rue Huldenberg). Toutefois, aucune remarque n'est énoncée quant aux conséquences engendrées par ce nouveau flux alors que celui-ci est très important en ce que la rue de Stalle est une voie déjà engorgée de voiture le matin et le soir, ce nouveau flux aggrave une situation existante sur la rue de Stalle;
- Il y a lieu de mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle ;
- A noter que le projet du site Schlumberger qui projette la construction de 191 logements se cumulera également à la circulation encombrée de la rue de Stalle;
- Le projet prévoit 876 m² de bureaux, en zone d'accessibilité B et le demandeur propose 2 emplacements en enfilade pour les bureaux, que ce nombre reste dans le quota Cobrace qui autorise jusqu'à 9 emplacements bureaux pour cette superficie;

- Le projet ne prévoit pas d'emplacements de livraisons que le rapport d'incidence indique que le cheminement pompier pourra être utilisé, ou des emplacements de logements, qu'en dernier recours la possibilité de double file Rue des Trois Arbres est évoquée;
- Il y a cependant lieu de limiter les nuisances dues au projet et qu'un cheminement pompier n'a pas vocation d'être une aire de livraison, que les emplacements des logements ne sont pas destinés au livraisons et qu'il y a lieu d'éviter le stationnement en double file;
- en matière d'ensoleillement :
 - Le rapport d'incidences indique que les bâtiments A1 et A2 ne portent pas atteinte aux constructions environnantes en qu'ils s'implantent au nord du quartier, mais ils font face aux maisons la rue de Huldenberg en supprimant la perspective de vue;
 - La surélévation du bâtiment A2 par le parking souterrain ainsi que le retrait par rapport aux jardins des maisons situées rue Huldenberg, n'obstrue pas la lumière naturelle mais crée un nouveau vis-à-vis impactant sur 4 niveaux;
 - Le bâtiment B1 ne prive pas le carré Peeters de lumière naturelle en ce qu'il s'implante le long du mur mitoyen aveugle et respecte le gabarit des constructions arrière;
 - Or, ce bâtiment B1 présente une dérogation à la hauteur (article 8) ainsi qu'à la toiture (article 6) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant que la qualité du projet en termes de biodiversité pourrait être encore améliorée en remplaçant les espèces horticoles exotiques prévues par des espèces indigènes et en prévoyant des dispositifs favorables à l'accueil de la faune, notamment des nichoirs intégrés au bâti ;
 - Considérant que l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature prévoit dans son article 67 et 68 une protection directe et indirecte de certaines espèces animales, notamment en termes de perturbation et de destruction de leur habitat ; que dans ce cadre le renard roux (*Vulpes vulpes*) fait partie des espèces strictement protégé ; qu'il conviendra dès lors de s'assurer de la présence du renard au sein du périmètre et de prendre les mesures nécessaires visant à sa protection et à l'amélioration de son habitat, tant en phase chantier qu'en phase projet;
 - Considérant la nécessité d'augmenter les qualités paysagères de l'ensemble du site, il y a lieu de proposer un aménagement paysager plus qualitatif de la zone de recul qui présente des places de parking à l'air libre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Actuellement, le site est raccordé aux égouts situés rue de Stalle et rue des Trois Arbres. Les eaux usées ainsi que les eaux de pluie sont évacuées vers la station d'épuration sud via le collecteur de l'Ukkelbeek qui passe sous la rue de Stalle;
 - La transformation du site de la Croix-Rouge entraîne une augmentation de la quantité des eaux usées à évacuer. Toutefois, celles-ci sont ménagères et ne nécessitent pas de traitement particulier. Elles seront donc rejetées à l'égout public;
 - En ce qui concerne le bâtiment B2, il est prévu de supprimer l'égout actuel situé sous le parking en plein air et de le remplacer par une nouvelle canalisation implantée sous la rue des Trois Arbres. Une nouvelle canalisation sera également placée afin de reconnecter les maisons du carré Peeters;
 - Cette proposition ne peut s'envisager telle que proposée en ce que cela nécessite la rénovation de toutes les canalisations du carré Peeters (voir avis DEFAVORABLE du service Technique de la Voirie);
 - En ce qui concerne les eaux souterraines, le projet est à proximité directe de la nappe phréatique (nappe affleurante) mais il ne prévoit pas la création de nouveaux sous-sol, le parking couvert étant déjà existant et qu'il sera réaménagé;
 - En ce qui concerne les eaux pluviales, les superficies imperméables n'ont pas été modifiées en ce que le bâtiment A2 sera construit sur l'emprise du parking existant et le bâtiment B2 sera construit sur le parking en plein air (sol imperméable);
 - La demande de permis d'environnement répond aux objectifs régionaux en matière de gestion des eaux pluviales (plans et note de gestion des eaux pluviales) à savoir la gestion d'une eau centennale pendant 4 heures avec un total de 302,6 m³ de rétention sur l'ensemble du site;
 - La transformation du site apporte une amélioration en ce que :
 - les rampes d'accès existantes du parking souterrain, situées en façade arrière du bâtiment Croix-Rouge et sur la rue de Huldenberg, seront transformées en jardin;
 - un nouveau jardin sera aménagé en façade arrière du bâtiment B2;
 - une toiture verte intensive sera aménagée sur dalle du parking souterrain;

- le projet prévoit à présent des aménagements paysagers de gestion des eaux (noues);
- les cheminements sont pourvus de revêtement semi-perméable;
- les eaux pluviales seront récupérées pour un total de 33 m³ sur le projet via les toitures et réutilisées (robinets extérieurs, WC des bureaux, WC de certains logements) que le trop-plein ira dans les ouvrages d'infiltration;
- en matière d'installations techniques
 - Une étude acoustique a été réalisée qui montre que l'ensemble des pompes à chaleur aérothermiques (non classées) du bâtiment B1 ne montrent pas d'impact significatif par rapport aux logements prévus ainsi qu'au voisinage;
 - De la riothermie (via pompe à chaleur) est prévue pour les bâtiments A1 et A2 et a fait l'objet d'un accord de principe de VIVAQUA. Cette riothermie pourra couvrir 40 % des besoins en chaud et qu'une chaudière à condensation au gaz de 315 kW est prévue pour couvrir le reste;
- en matière de motifs d'enquête à considérer et n'ayant pas fait l'objet de l'accusé de réception :
 - Le bâtiment A2 s'implante en mitoyenneté avec la maison sise 31 rue des Trois Arbres. Bien qu'un passage de 2,50m est créé entre le A2.1 et le A2.2 afin d'accéder au jardin, il s'agit d'un bâtiment, présentant un plan L, qui crée un front bâti sur la rue des Trois Arbres;
 - Considérant que la maison sise 31 rue des Trois Arbres présente une profondeur de 11,19m et que le nouveau bâtiment A2 présente une implantation en L en mitoyenneté, et se prolonge profondément vers l'intérieur de l'ilot, dépassant la profondeur des maisons existantes de 35,33m, ceci ne répond pas au bon aménagement des lieux en dépassant la profondeur de la tour emblématique et déjà très impactant, en créant un nouveau vis-à-vis face aux maisons de la rue de Huldemberg, en limitant dès lors les vues,
 - Que la profondeur proposée n'est pas adéquate, dans un environnement bâti en ordre fermé;
 - Que cette implantation tend à donner une 'fermeture' d'ilot alors que la Tour fait partie de cet ilot;
 - Que l'implantation de bâtiment de type 3 façades est une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit " c) *dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine*";
 - Considérant que le nouveau bâtiment présente une profondeur plus importante que la profondeur autorisée, ceci est une atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - Selon le PRAS, un intérieur de l'ilot est un espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme;
 - *Application de la prescription générale 0.6 du PRAS en terme d'atteinte en intérieur d'ilot :*
 - Considérant que la rue des Trois Arbres présente une pente descendante vers la rue de Stalle, les habitations situées le long de la rue de Huldemberg et la rue des Trois Arbres se situent au niveau du premier étage par rapport au niveau 00 du parking. De ce fait, la toiture du parking existant arrive au niveau le plus bas de la zone de jardin des habitations;
 - Le projet propose de démolir le niveau du rez-de-chaussée du parking et d'implanter un nouvel immeuble présentant un gabarit R+4+ toiture, sur le sous-sol existant du parking;
 - Il s'agit d'une atteinte en intérieur d'ilot au regard de la démolition partielle du parking et de l'implantation d'un nouvel immeuble qui modifie les caractéristiques urbanistiques du site en terme de volumétrie, d'esthétique et de vue;
 - Cette nouvelle construction s'aligne au faite des toitures en pente des constructions les plus hautes de la rue de Huldemberg, créant ainsi un écran visuel le long de la zone de jardin des habitations;
 - De plus, l'implantation de ce nouveau volume par rapport aux maisons mitoyennes (R + 2 + T à versants) situées rue des Trois Arbres n'est pas adéquate en ce que le nouveau bâtiment présente une toiture plate et dépasse la corniche de la maison mitoyenne de 2m (sans l'étage en recul). Il s'agit d'une dérogation à l'article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - De plus, l'étage ajouté en plus dépasse le profil mitoyen des constructions voisines, ce qui constitue également une dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Le rapport d'incidences indique que le projet respecte les gabarits des constructions environnantes alors que celles-ci présente des dérogations à la hauteur;
 - En conclusion, cette construction ne s'intègre à l'environnement bâti et ne tient pas compte des constructions existantes;

- La rue des Trois Arbres est une artère qui doit être redéfinie, la proposition de construction le long du pignon en attente est à encourager;
- Toutefois, il y a lieu de respecter les gabarits existants (rue de Huldenberg) en proposant un volume moins haut et respectant la corniche des constructions existantes (rue des trois arbres);
- Vu ce qui précède, il y a lieu de considérer que le projet ne s'intègre pas à son environnement tant bâti que paysager.
- *Application de la prescription générale 0.12 du PRAS en terme de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*
 - Le permis d'urbanisme 16-26261-1970 a autorisé la construction de la maison sise 10 rue de Huldenberg. Cette maison est inscrite à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car elle a été construite par l'architecte Paul Caulier et présente un style brutaliste;
 - Cette ancienne conciergerie sera démolie et reconstruite pour supprimer l'accès au parking;
 - La nouvelle maison respecte les prescriptions du PPAS N°8 en terme de programme, de gabarit ainsi que d'esthétique. Elle s'intègre à l'environnement bâti en ce que la volumétrie s'aligne aux constructions existantes et l'esthétique proposée pour les façades (briques) s'intègre harmonieusement à la rue de Huldenberg qui présente des façades majoritairement en briques;
 - L'accès au garage ainsi que la rampe existante seront ainsi remplacés par un jardin (de la pleine terre);
 - Le rapport d'incidences énonce que les demandeurs ont considéré la rénovation de la maison sans plus de précision quant à la pertinence de la démolition hormis la démolition de la rampe;
 - Que cet argument n'est pas suffisant, que cette rampe pouvant être comblée par la rue des 3 arbres;
 - De ce fait, au regard des caractéristiques patrimoniales de la maison, de son état sain, il y a lieu de privilégier une rénovation au niveau du rez-de-chaussée afin de transformer celle-ci en une maison unifamiliale;
- en matière de respect du patrimoine architectural :
 - Le projet conserve la nomenclature du bâtiment principal de la Croix-Rouge et permet d'en respecter la typologie;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à :
 - L'application de l'article 176/1 du COBAT qui impose des mesures particulières de publicité dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;
 - Le projet a fait l'objet de l'introduction de deux demandes simultanées et déclarées complètes;
 - L'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS en terme de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;
 - Le projet propose la construction de deux immeubles à appartements présentant des gabarits qui ne s'intègrent pas à l'environnement bâti;
 - En effet, la rue de Huldenberg et la rue des Trois Arbres sont des axes résidentiels, de largeurs étroites et à sens unique. Cette largeur de rue ne peut justifier que des habitations qui les bordent, présentent des gabarits allant d'un R + 1 + T à un R + 2 + T;
 - La rue de Stalle est un axe structurant important et présentant une entrée de Ville, à double sens traversée par les trams STIB 4 et 97 ainsi que différents bus. De ce fait, elle présente une largeur plus importante qui justifie que les constructions qui la bordent, présentent des gabarits R + 5 + un étage en retrait de la façade (Croix-Rouge) et implantées en important recul par rapport à l'alignement;
 - La hauteur du bâtiment de la Croix-Rouge ainsi que du parking couvert sont justifiées en ce que le bâtiment de plan carré s'implante de manière symbolique sur une grande parcelle végétalisée et le parking couvert s'implante de manière discrète (caché par la végétation et peu visible depuis l'espace public) afin de respecter ce caractère symbolique;

- Les constructions proposées par la demande ne tiennent pas compte de ces caractéristiques du site et proposent des volumes qui concurrencent les hauteurs du bâtiment emblématique et des constructions environnantes en proposant des gabarits allant de R + 2 + étage en retrait à un R + 3 + étage en retrait et situées également à proximité directe d'autres constructions plus basses. Le rapport d'incidences validant ces options est peu opportun sur ce point;
- De plus, les habitations présentent des toitures à versant ainsi que des façades en enduit (façade arrière carré Peeters) ou en briques (façade avant des rues). Considérant que les nouveaux bâtiments viennent fermer les ilots résidentiels, il y a lieu de s'intégrer harmonieusement avec ces constructions en proposant des volumes à hauteurs plus réduites et présentant des façades en accord avec les maisons mitoyennes;
- ***Pour la Commune, il y a lieu de réduire la hauteur des nouveaux volumes d'au moins 2 étages et de proposer un revêtement de façade en briques;***
- ***Pour Urban, il y a lieu de réduire la hauteur du bâtiment A2 d'un niveau complet et de réduire sa profondeur afin de ne pas avoir d'impact sur la couronne du hêtre pourpre; le choix d'un matériau différent des maisons individuelles alentour se justifie par l'ambition de créer un ensemble avec le bâtiment principal, de créer un arrière-plan minéral à cet élément architectural implanté dans son parc;***

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à :
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - L'immeuble de la Croix-Rouge figure à l'inventaire du patrimoine architectural, sur l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et à l'inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (ULB) en ce qu'il a été construit par l'architecte Paul Caulier et qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique :
 - Le projet prévoit de conserver le squelette de l'immeuble et d'adapter les façades aux normes PEB afin d'y aménager des logements;
 - Les éléments architecturaux issus du mouvement modernisme-après-guerre seront conservés;
 - La façade sera placée en retrait, préservant ainsi la structure. Les appartements sont aménagés autour des circulations verticales existantes. Des terrasses seront aménagées autour du bâtiment protégé par des garde-corps;
 - Considérant que l'esthétique du bâtiment est ainsi préservé, cette transformation peut s'envisager;

Avis Défavorable de la Commune d'Uccle :

Le programme prévu par la demande est ambitieux et densifie à outrance le site et ce de façon peu intégrée à son contexte.

Le nombre de logement et en conséquence le nombre de stationnement dépasse les capacités de la parcelle;

Il y a lieu de revoir le programme à la baisse en ce qui concerne le nombre de logements ce qui limitera également de nombreux impacts sur le voisinage en matière de gabarit et de mobilité, et de proposer une meilleure mixité de fonctions le long de cet axe structurant.

Avis d'Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement :

Considérant que le projet tel que présenté est ambitieux et apporte de nettes améliorations par rapport à la situation existante en termes d'aménagement des abords ou de rénovation du bâtiment principal;

Considérant que ce projet a été étudié comme un ensemble centré sur le bâtiment existant de la Croix-Rouge; que les bâtiments A2 et B1 ont été pensés comme un arrière-plan à ce bâtiment particulier mais sans tenir assez compte du deuxième contexte qui lui est immédiatement adjacent, à savoir les maisons individuelles des rues résidentielles situées à l'arrière;

Considérant qu'il y a lieu de concilier les deux aspects de cette parcelle particulière qui fait jonction entre deux typologies distinctes;

Considérant également que le projet doit tenir plus compte de l'impact significatif que cette nouvelle densité de population engendrera pour le quartier en termes de commerces et d'équipements, mais aussi de mobilité; Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés;

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique;

Considérant que le projet prévoit des locaux vélos intérieur pour un total de 133 emplacements vélos (dont 48 à double hauteur) et 7 cargos pour une superficie de 175 m²;

Considérant qu'il y a donc 36% de vélo double hauteur au niveau des locaux et que le ratio est de 1,32 m² / emplacements vélo;

Considérant qu'il y a lieu de tendre vers 2m² par vélo et de minimiser le nombre d'emplacements à double hauteur;

Considérant que le projet améliore globalement les qualités du périmètre en ce qui concerne la biodiversité mais que les aménagements pourraient être plus ambitieux en termes de surfaces végétalisées et dans le choix des espèces;

Considérant que les modifications à apporter au projet tel que présenté permettront de répondre à ces préoccupations (réduction du gabarit et de l'emprise au sol (et donc réduction de la densité de logements et du nombre de voitures sur le site), intégration des locaux vélos au sein des volumes principaux, augmentation de la mixité des fonctions au sein du projet, écran végétal entre le projet et les voisins immédiats) et donc à terme, de répondre au bon aménagement des lieux;

Les dérogations aux articles 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne; 5 - Hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne; 6 - Hauteur d'une toiture du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation à l'article 8 - Hauteur d'une construction isolée du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation à l'article 10 - Eclairement naturel du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus;

Avis FAVORABLE à condition de :

- Augmenter la mixité du projet en intégrant des commerces de proximité et des équipements d'intérêt collectif plutôt que des bureaux;
- Réduire d'un étage plein le volume A2 afin de minimiser l'impact du projet sur l'arrière des maisons rue de Huldenberg et réduire la hauteur côté rue afin d'harmoniser le volume avec le voisin rue des Trois Arbres;
- Réduire l'emprise au sol du volume A2 en profondeur afin de préserver totalement l'emprise de la couronne du hêtre pourpre + 2,50 m;
- Planter un massif d'arbres à haute tige tout le long de la limite entre la parcelle du A2 et l'arrière des jardins de la rue de Huldenberg, afin de réduire les vues et les vis-à-vis;
- Intégrer les locaux vélos du A2 à l'intérieur du volume bâti;
- Proposer l'aménagement d'un jardin de qualité pour le A2 sur la toiture du parking existant;
- Réduire la hauteur du volume B1 afin de proposer un raccord harmonieux avec le voisin rue de Stalle;
- Intégrer le local vélos du B1 au volume principal et proposer ainsi un jardin plus grand;
- Proposer une rénovation de la maison rue de Huldenberg plutôt qu'une démolition/reconstruction;
- Réduire au maximum les terrasses au dernier niveau du bâtiment A1 et privilégier la végétalisation de cette toiture;
- Améliorer les qualités d'habitabilité de tous les logements (superficies, configuration des pièces, surfaces éclairantes, ergonomie, ...);
- Répondre à l'avis du service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle;
- Répondre à l'avis d'AccessAndGo;
- Répondre à l'avis du SIAMU;
- Mettre à jour les plans du dossier « urbanisme » afin qu'ils correspondent aux documents de la demande de permis d'environnement;
- Améliorer les locaux vélos pour réduire le nombre de double étage et tendre vers 2m² par emplacements vélo;
- Mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle ;
- Prévoir une zone de stationnement pour visiteurs à l'air libre pouvant servir également aux livraisons ;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif de la zone de parking et de la zone de recul;
- Faire réaliser un repérage précis de la présence des renards sur site par un écologue ou un expert en biodiversité et détailler les mesures de conservations prévues en phase projet et chantier ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Avis PARTAGE :

FAVORABLE CONDITIONNEL de Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement

DEFAVORABLE de la Commune d'Uccle

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 21/02/2024
PE-10822-2023
Objet n° 03

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10822-2023
Situation	Avenue Ptolémée 12 - 16
Demandeur	ACP avenue Ptolémée 12-16
Objet	Exploitation des chaudières et d'un parking
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	Du 08/01/2024 au 06/02/2024 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS;
- les installations sont existantes au moment de la demande;
- il s'agit d'un renouvellement;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique;
- la demande comprend 81 emplacements de parking en sous-sol répartis sur 3 parkings;
- il est nécessaire de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus,...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction de gaz à effets de serre;
- actuellement le site ne possède pas de parking vélo à destination des occupants et capable d'accueillir les visiteurs;
- les citernes à mazout enterrées anciennement exploitées sur le site ont été inertées et mises hors service, mais sont toujours présentes;
- la parcelle est en catégorie 4 à l'inventaire de l'état du sol,

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir 30 emplacements de parking pour vélos accessibles aux occupants et aux visiteurs.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/02/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47180-2023 - Enquête n° 011/2024

Situation : Vieille rue du Moulin 113

Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47180-2023 introduite en date du 08/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une habitation unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin 113;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 57 - QUARTIER ST.-JOB-HAM (ilot 3.) - approuvé par arrêté royal en date du 21/02/1989, et y déroge;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») - Parc Fond'Roy, et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique;

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

- La parcelle s'étend pratiquement entre la Vieille rue du moulin et l'avenue d'Andrimont qui constitue une barrière physique entre le bien et le site protégé;
- La parcelle est située à moins de 60m de la zone Natura 2000 du parc Fond'Roy. Le projet impactera la parcelle aux abords de la maison, avec l'extension et une nouvelle terrasse sur plot (augmentation de 10,29m² de la zone imperméable). Pour le reste de la parcelle, le jardin garde son emprise naturelle et intacte, 75% de la surface du terrain est conservé en zone jardin;
- L'impact de la nouvelle extension sera faible;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE;

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. IV.2.2.A.2 - pente de toiture;
 - art. IV.4.1.6 - largeur de lucarnes;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne du Titre I du RRU;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne du Titre I du RRU;

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

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 22/01/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- le propriétaire de la maison voisine de gauche n° 115 fait les observations suivantes :
 - Dérogation au RRU Titre I article 4 sur la profondeur de la maison. La nouvelle extension dépasse le voisin de droite (le plus profond) de 2,78m au rez-de-chaussée, et à l'étage elle dépasse le voisin de gauche (le moins profond) de 3,96m (au point le plus défavorable de la toiture en pente).
 - Dérogation au RRU Titre I article 6 sur la hauteur de la maison. Au rez-de-chaussée, l'extension dépasse le profil voisin le plus haut (celui de droite) de 0,73m et dépasse le profil de gauche de 1,35m. A l'étage, une petite partie de la toiture en pente dépasse le profil voisin le moins haut (celui de gauche) de 3,25cm au point le plus défavorable. A ce même étage, la lucarne du bureau/chambre dépasse le profil de toiture (2,41m au lieu des 2m réglementaires).
 - Ces dérogations ont un impact net et important sur la luminosité de la maison attenante, le 115 vieille rue du Moulin, tant au rez-de-chaussée (salon) qu'à l'étage (salle de bains) de par l'orientation du soleil notamment.
 - D'autre part, le projet dégrade la vue actuelle (sur des arbres côté droit) qui deviendra vue sur un mur en béton aux deux étages. Outre la luminosité donc, ces dérogations détériorent la visibilité et donc la qualité de vie dans la maison dans son ensemble qui en font son charme (vue dégagée qui offre de la profondeur justement alors que la maison est étroite, ce que la prolongation de la maison va renforcer;
 - Il demande donc à ce que soit respecté le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et que les plans soient retravaillés pour ne pas impacter négativement au quotidien et à long terme la vie dans la maison;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/09/2023 : dépôt de la demande;

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

20/10/2023 : réception des compléments;

04/12/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/01/2024 au 22/01/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

21/02/2024 : nouvelle séance 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 comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin se présente comme une artère étroite où les perspectives sont fermées;
- La maison n°113 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale. Il s'agit d'une construction mitoyenne implantée à l'alignement et présentant un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique rouge et de châssis en bois de ton naturel;
- Globalement, la typologie architecturale des constructions de la rue est hétéroclite. Certaines façades sont peintes en jaune, en vert, en orange clair, en blanc, en rouge, en gris, etc... Cette diversité de typologie offre un caractère particulier à ce tronçon de rue;
- La maison de droite (n°111) reprend des mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit sensiblement plus importantes que la maison visée par la demande (voir permis d'urbanisme n° 16-31671-1992 ayant notamment autorisé l'extension au premier étage). Sa typologie architecturale se compose également d'un parement en brique rouge. Toutefois, les châssis sont de ton blanc;
- La maison de gauche (n°115) présente les mêmes caractéristiques d'implantation et de gabarit que la maison visée par la demande. Toutefois, sa typologie architecturale est différente de celle de la maison, objet de la demande, en ce que la teinte du parement de façade est verte, l'encadrement des baies est brun et de forme arrondie;

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

- L'objet de la demande porte sur la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale. L'habitation de type mitoyen deux façades est de gabarit R+1 avec une toiture à versant en façade avant et arrière. La Vieille rue du Moulin est composée de maisons unifamiliales de même typologie, avec un étage supplémentaire du côté des numéros pairs. Le bien en question est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et qu'il fait l'objet d'un PPAS n°57 Quartier Saint-Job / Ham limitant à 12m la profondeur de la construction (annexe comprise) et imposant une toiture à versant pour le volume principal;
- Au niveau de l'habitation, les espaces de vies occupent le rez-de-chaussée avec un salon qui donne directement sur la rue (pas de différence de niveau entre la rue et l'entrée de la maison). L'entrée s'effectue par le salon. La cuisine et la salle à manger prolongent l'espace du rez et donnent sur une

terrasse, en surplomb du jardin qui descend vers l'avenue d'Andrimont. La cuisine est implantée dans l'annexe de la maison, avec toiture à faible pente, non isolée. Le premier étage comporte une chambre à rue (12,58 m²), et une salle de bain et toilette séparée en façade arrière. Le deuxième étage est sous toiture, composé d'une chambre parentale (18,17m² à partir de 1,50m de hauteur);

- Les propriétaires souhaitent réorganiser l'annexe actuelle et agrandir le rez-de-chaussée afin d'agrandir les espaces de vie, très à l'étroit dans cette maison de 3,17m de large, de créer une réelle séparation entre la rue et la maison avec un sas d'entrée et d'ajouter une pièce supplémentaire au premier étage pour un espace bureau qui serait transformable en chambre, leur permettant de se projeter sur le long terme dans cette petite maison uccloise;

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

- Le projet prévoit de supprimer l'annexe existante au rez-de-chaussée et de la remplacer par une nouvelle extension sur un niveau + un volume sous toiture, dans le prolongement de la toiture à versant arrière et dans lequel sera aménagé une lucarne pour avoir un espace habitable plus confortable. Cette nouvelle façade arrière/toiture à versant qui s'agrandit, permet d'isoler la partie de la maison exposée plein Sud;
- Au rez-de-chaussée, cette extension a une hauteur sous plafond augmentée jusqu'à 3,86m en décaissant le terrain de 0,95m pour profiter d'une belle vue vers le jardin et épouser le profil du terrain qui tend à descendre jusqu'au fond de la parcelle. Ce décaissé permet d'augmenter les volumes des espaces, de les distinguer par le franchissement de quelques marches et par le souhait d'avoir une terrasse extérieure de plain-pied avec la salle à manger;
- À l'étage, le gabarit de l'extension est délimité par la prolongation de la toiture à versant arrière qui permet d'atténuer l'impact que cette extension aurait sur le voisin de gauche;
- L'espace bureau / chambre qui y est implanté bénéficie de l'apport d'une grande lucarne permettant de rendre son utilisation conforme et plus agréable. Celle-ci est adossée au mitoyen droit pour atténuer son impact sur le voisin de gauche;
- La réorganisation du rez-de-chaussée permet de créer une séparation entre l'espace public et privé, à travers un sas d'entrée polyvalent qui pourrait accueillir un vestiaire et la possibilité d'y ranger des vélos. Un wc séparé clôture le sas avant le salon, lui-même dissocié de la cuisine par un changement de niveau et quelques marches en descendant. Le plan est ainsi travaillé en séquences successives pour tirer parti de l'étroitesse de la maison. La cuisine, avec deux hauteurs sous plafonds (3,86m et 2,80m), s'ouvre vers le jardin et bénéficie, à travers deux velux dans le pan de toiture, d'une lumière naturelle qui vient pénétrer au centre de la maison. L'accès à l'étage est conservé, avec une modification du départ de l'escalier pour s'aligner le long du mitoyen et ne pas empiéter sur le salon;
- Au premier étage, l'extension permet d'ajouter un bureau / chambre supplémentaire en façade arrière;
- Au deuxième étage, l'étage sous toiture, la suite parentale est améliorée avec plus d'apport de lumière naturel (avec un velux supplémentaire - 10,93m²). Une lucarne est aménagée pour celle-ci et bénéficier d'une vue magnifique sur le jardin, plein Sud;
- Un soin particulier sera apporté aux travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du bâtiment. La nouvelle toiture arrière permet d'améliorer concrètement l'isolation de la maison;
- Au niveau de l'extension du rez-de-chaussée, la toiture plate sera végétalisée et isolée suivant les normes actuelles. Les retours de murs autour du châssis du rez-de-chaussée seront réalisés avec un crépis d'un ton clair. Côté intérieur, un soin sera apporté à la conservation des poutres en bois apparentes, qui dialoguera avec les nouveaux planchers de l'extension, envisagé en bois apparent;
- Les lucarnes seront habillées en bardage bois naturel et la toiture à versant recouvertes de tuiles d'un ton brun;
- Les nouvelles menuiseries de l'extension et des lucarnes sont prévues en châssis double vitrage, en aluminium à coupure thermique, de teinte claire. Côté rue, les châssis bois sont conservés;
- Le projet, dans le respect de la maison existante, propose une intervention contemporaine dans des espaces contraints et étroits, et améliorent la connexion de la maison avec le jardin;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont sensiblement améliorées, en tirant parti de l'étroitesse du parcellaire;
 - la maison est davantage reconnectée vers son jardin paysager;
 - le projet sera néanmoins impactant pour la maison voisine de gauche, qui présente la même typologie modeste que le bien faisant l'objet de la demande ;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit, pour la plupart, dans l'encombrement des murs mitoyens hébergés de la maison voisine de droite, et impactant de ce fait, de façon relativement importante la maison voisine de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les qualités paysagères du jardin sont conservées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif et le projet propose un espace de rangement pour les vélos, afin de favoriser les modes de déplacements actifs. Toutefois, cette option tend à décaler le projet d'extension vers l'arrière et dérogoire, ce qui est peu opportun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes seront adaptées, et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne du Titre I du RRU :
 - La nouvelle extension dépasse le voisin de droite (le plus profond) de 2,78m au rez-de-chaussée, et à l'étage elle dépasse le voisin de gauche (le moins profond) de 3,96m (au point le plus défavorable de la toiture en pente);
 - Cette profondeur engendre des rehausses de murs mitoyens, qui, compte tenu de l'étroitesse de la parcelle, porte atteinte aux caractéristiques d'habitabilité et volumétriques de l'ensemble des maisons de cette portion de rue;
 - La volumétrie pourrait être réduite au rez-de-chaussée, de l'encombrement du sas et afin de permettre un espace décroisé offrant des vues dégagées depuis l'entrée de la maison vers le jardin ;
 - Dans cette même optique, et vu la faible superficie de l'espace créé, il y a lieu de renoncer à l'extension du premier étage et de restituer la façade arrière de la maison ;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne du Titre I du RRU :
 - Au rez-de-chaussée, l'extension dépasse le profil voisin le plus haut (celui de droite) de 0,73m et dépasse le profil de gauche de 1,35m, ce qui est excessif malgré les spécificités des lieux. A l'étage, une petite partie de la toiture en pente dépasse le profil voisin le moins haut (celui de gauche) de 3,25cm au point le plus défavorable, ce qui est également excessif eu égard aux impacts générés envers la maison voisine de gauche. A ce même étage, la lucarne du bureau/chambre dépasse le profil de toiture (2,41m au lieu des 2m réglementaires);
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à application de l'article 126§11,1 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au PPAS n° 57 :
 - art. IV.2.2.A.2 - pente de toiture;
 - art. IV.4.1.6 - largeur de lucarnes :
 - les deux lucarnes dépassent 1,6m de large, tout en conservant la lisibilité des versants de toitures, ce qui permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces. Néanmoins, cette superposition de lucarnes perturbe la lecture de la façade arrière au regard de l'ensemble patrimonial ;
 - la toiture de l'extension se termine en toiture plate pour conserver une hauteur sous plafond agréable et étendre la salle à manger plus en profondeur dans la parcelle, afin d'agrandir les espaces intérieurs, et ce qui permet également d'empiéter de façon réduite sur la façade arrière;
 - le projet a été « sculpté » volumétriquement pour réduire au minimum les dérogations sollicitées, mais en demeurant néanmoins impactantes. Elles tentent de se justifier par l'étroitesse de la maison qui contraint de s'étirer en longueur vers le jardin pour améliorer la qualité des espaces de vie, et également par le souhait des clients d'ajouter une pièce supplémentaire transformable en chambre plus tard, pour envisager une vie de famille sur le long terme dans cette maison, qui deviendrait une maison avec 3 chambres;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Ce motif est nul et non avenu car la ZICHEE s'étend jusqu'à la maison voisine n° 111, sans porter atteinte au bien faisant l'objet de la demande;
 - Toutefois, le projet respecte les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de la façade principale;

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

- Réduire la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée en supprimant le sas (espace vélos) et en reculant la façade arrière de cet encombrement ;
- Renoncer à l'extension au premier étage 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 de l'extension de la maison peut s'envisager moyennant une réduction substantielle de certaines options ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti direct ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'ensemble sera réduit ;

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 de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles IV.2.2.A.2 et IV.4.1.6, et règlement régional d'urbanisme, articles 4 et 6 du Titre I – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/02/2024
Objet n° 05

Dossier 16-47332-2023 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue Auguste Danse 27

Objet : changer l'affectation d'équipement (bureaux de l'administration) en logement unifamilial et mettre en conformité le placement de croisillons dans les châssis ainsi que le percement d'une baie en façade latérale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47332-2023 introduite en date du 06/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'équipement (bureaux de l'administration) en logement unifamilial et mettre en conformité le placement de croisillons dans les châssis ainsi que le percement d'une baie en façade latérale sur le bien sis rue Auguste Danse 27;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/12/2023 : dépôt de la demande;

15/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/02/2024 : séance de la Commission de Concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'îlot concerné par la demande est principalement résidentiel;
- Le quartier comprend également des équipements d'intérêt collectif ou de service public, situés à proximité;
- Ce tronçon de la rue est constitué, du côté impair, une implantation à l'alignement et en mitoyenneté;
- La maison ponctue une rangée de maisons mitoyennes et anciennes, et comporte de ce fait, 3 façades;
- La troisième façade, donne sur l'accès vers l'ancienne cour de bâtiments communaux;
- Cette maison a été bâtie dans le début des années 1920, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-2875-1927 et un autre permis d'urbanisme a octroyé, n° 16-13505-1947, pour la construction d'un garage;
- Les châssis existants en bois ont été changés avec de nouveaux châssis en bois de même teinte mais avec des croisillons collés par l'intérieur et peu esthétiques ;
- Par ailleurs, le bien a été affecté à des bureaux pendant de nombreuses années lors d'une période ou une demande de permis d'urbanisme pour modifier l'affectation, n'était pas nécessaire ;
- Dès lors, il a été considéré que l'affectation d'équipement (bureaux de l'administration), constitue la situation existante de droit ;
- La maison mitoyenne de gauche a conservé ses éléments patrimoniaux;

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

- Le réaménagement spatial de tous les niveaux sans modification structurelles afin de restituer l'affectation initiale de logement;
- L'agrandissement d'une baie en façade arrière, via la suppression des allèges (non soumis à permis d'urbanisme);

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Le remplacement des châssis en bois par de nouveaux châssis en bois à croisillons collés par l'intérieur ;
 - Le percement d'une baie en façade latérale;

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

- L'affectation de bureau étant non licite, le retour à une affectation de logement est souhaitable, et ce d'autant plus en zone d'habitation du PRAS;

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

- en matière de programme :
 - la demande propose de restituer le logement unifamilial existant avec de légères modifications non structurelles;
 - en effet, de légères adaptations au niveau du cloisonnement sont prévues, afin de proposer des espaces habitables plus qualitatifs;
 - la structure même du bâtiment reste identique à la situation initiale des permis d'urbanisme de 1927 et 1947;
 - la suppression des allèges de la baie en façade arrière, n'est pas soumise à permis d'urbanisme et ne suscite aucune objection, d'autant plus que cet agrandissement, participe à augmenter l'apport en éclairage naturel au sein de l'habitation;
 - en ce qui concerne la mise en conformité des châssis, ceux-ci font l'objet de l'avis de la Commission de concertation;
 - la mise en conformité de la baie percée au niveau de la façade latérale ne suscite aucune objection et est acceptable;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit, le volume et l'emprise restent inchangés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le jardin, largement végétalisé, n'est pas modifié par la présente demande;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;

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

- en ce qui concerne le motif de Mesures Particulières de publicité relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - la teinte des châssis n'est pas précisée au niveau des permis d'urbanisme de 1927 et 1947, cependant une teinte verte est cohérente avec la typologie et peut être envisagée;
 - cependant, les croisillons collés par l'intérieur sont peu esthétiques et dénaturent significativement la cohérence patrimoniale et participent à l'appauvrissement de cette façade datant des années 1920, dont les divisions et dessins des châssis participaient à l'esthétique des façades;
 - il y a lieu de restituer le bois mouluré et dans les divisions et dessins correspondant au permis d'urbanisme originel de la construction de la maison;

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

- Modifier les plans de la situation existante ainsi que leurs légendes, les châssis existants étant en bois et non en PVC tel qu'indiqué ;
- Restituer le bois mouluré et dans les divisions et dessins correspondant au permis d'urbanisme originel de la construction de la maison;

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 menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie du bâtiment doit être restituée;

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'indicer et de dater les modifications 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;

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 21/02/2024
Objet n° 06

Dossier 16-47248-2023 - Enquête n° 018/2024

Situation : Rue des Glaïeuls 31

Objet : mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en deux unités de logement et les modifications de volume effectuées en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47248-2023 introduite en date du 25/10/2023, suite au procès-verbal d'infraction n° PV N°2021/3 dressé le 25/01/2021, portant sur la modification du nombre de logement et sur les travaux touchant la structure du bâtiment;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division de la maison unifamiliale en deux unités de logement et les modifications de volume effectuées en façade arrière sur le bien sis Rue des Glaïeuls 31 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents 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 de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du RRU - Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, 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 :

25/10/2023 : dépôt de la demande;

11/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

22/01/2024 au 05/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/01/2024 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel, construit en ordre fermé et implanté à l'alignement ;
- Dans ce quartier, la rue des Glaïeuls est une artère liant la rue des Cottages à l'avenue de Messidor. Elle est bordée par des constructions mitoyennes présentant des caractéristiques patrimoniales ;
- La parcelle cadastrée Section B, n°194W7, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 117m² sur laquelle s'implante une maison de maître ;
- La maison mitoyenne n°31 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 2 + toiture à versant. Sa façade avant est étroite (5,32m de large), composée d'un parement en brique rouge et blanche, de châssis en PVC, ton blanc et d'une corniche blanche saillante ; le sous-sol présente une ouverture sur la façade avant ;
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-9004-1914. Les plans introduits pour cette demande de permis, présentent une maison comme suit :
 - La maison mitoyenne se compose de deux pièces en enfilade où la circulation verticale s'implante le long du mur mitoyen droit ;
 - Une annexe est construite en façade arrière, le long du mur mitoyen de droite avec un gabarit R + 2 + toiture plate ;
 - Le sous-sol est aménagé en cuisine sur les deux pièces en enfilade et une laverie est placée dans l'annexe ;
 - Le rez-de-chaussée se compose des espaces de vie dans les deux premières pièces et d'un bureau en façade arrière (dans l'annexe). Une terrasse et un escalier sont aménagés le long de la façade arrière du bâtiment principal afin d'accéder au niveau du jardin ;
 - Le premier étage ainsi que de deuxième sont aménagés en 2 chambres. Une toilette est construite en annexe, à l'entresol ;
 - Les combles sont aménagés en mansardes ainsi qu'en grenier ;
 - L'affectation de la maison était unifamiliale ;
- Le bâti environnant se caractérise par des constructions présentant des gabarits variant entre un R + 1 + T et un R + 2 + T. Les façades avant sont en briques claires et se composent majoritairement de bow-windows aux étages et de châssis, tons clairs ;
- La maison voisine de droite (n°29) présente un gabarit R + 1 + Toiture sur la laquelle s'implante une lucarne centrée. Il s'agit d'une maison de style Art-Déco, inscrite à l'inventaire du patrimoine immobilier ;
- La maison voisine de gauche (n°33) présente la même typologie et le même gabarit que la maison concernée par la demande ;

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

- Mettre en conformité :
 - La division de la maison unifamiliale en 4 unités de logement ;
 - La construction de 2 annexes au niveau du rez-de-chaussée ;
- Transformer les 4 unités de logements en 2 logements ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les remarques comme suit :

- La situation existante de fait se présente comme suit :
 - La maison unifamiliale a été divisée en quatre unités de logement :
 - Un appartement à une chambre est aménagé au niveau du sous-sol ;
 - Un second appartement une chambre est aménagé au niveau du rez-de-chaussée ;
 - Un studio est aménagé au niveau du 1^{er} étage ;
 - Un duplex à une chambre est aménagé au 2^{ème} étage et sous les combles ;
 - Le sous-sol a été agrandi en ce qu'il occupe la largeur totale de la façade arrière et dépasse les constructions mitoyennes. Un escalier a également été construit le long du mur mitoyen de gauche afin d'accéder au niveau du jardin ;
 - La terrasse située en façade arrière du volume principal a été démolie. Une annexe présentant une largeur de 2,05m et une profondeur de 3,47m, a été construite le long du mur mitoyen de gauche ;
 - Une troisième annexe a été construite dans le prolongement de la première, sur une profondeur de 3,84m ;
 - Un second étage sous les combles a été créé afin d'aménager un grenier ;
 - La corniche (en bois en situation de droit) est aujourd'hui habillée en PVC, ton blanc ;
 - Les châssis en bois ont été remplacé par des châssis en PVC, ton blanc ;

- La zone de jardin est minéralisée à plus de 50% ;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité la division de la maison unifamiliale et propose un réaménagement des appartements comme suit :
 - Les espaces communs (compteur et cave) seront aménagés au niveau du sous-sol, le long du mur mitoyen droit ;
 - Un duplex à une chambre sera aménagé au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée :
 - Les deux étages seront liés par un escalier en colimaçon, implanté dans la pièce centrale de la maison ;
 - Un salon (16,44m²) et une salle à manger (13,65m²) se situeront au niveau du rez-de-chaussée dans la pièce avant ainsi que la pièce centrale ;
 - En façade arrière, une cuisine (7,23m²), une arrière cuisine (7,9m²) et un bureau (10,47m²) seront aménagés dans les annexes ;
 - Au sous-sol (le long du mur mitoyen gauche), une suite composée d'une chambre (15,5m²), d'un dressing + un bureau (12,4m²) et d'une salle de bain (6,6m²) sera aménagée ;
 - Une cour anglaise sera aménagée au niveau de l'escalier situé en façade arrière, permettant ainsi d'accéder au niveau du jardin. La zone de jardin sera utilisée par le duplex à une chambre ;
 - Un triplex à trois chambres sera aménagé au niveau du 1^{er}, 2^{ème} et sous les combles :
 - Les pièces seront accessibles soit par l'escalier principal, soit par un escalier en colimaçon (2^{ème} et sous les combles) placé dans le hall d'entrée ;
 - Le premier étage contiendra une suite (chambre principale (17,5m²) + dressing (4,77m²)) ouverte sur un balcon, une chambre secondaire (14,3m²) et une salle de bain (11m²),
 - Le second étage contiendra un salon (23,2m²), une cuisine (8,7m²) et un hall d'entrée (5,18m²) ;
 - Les combles seront aménagés en une seconde suite (chambre (13,9m²) + dressing (5,5m²) + salle de bain (9,15m²)) ;
- En ce qui concerne les façades, aucune modification n'est prévue quant à la situation existante de fait ;

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

- Cette demande de mise en conformité propose la réduction du nombre unité d'appartement par rapport à la situation de fait, ce qui est une amélioration au regard de la superficie de la maison ;
- Toutefois, les aménagements proposés par la demande ne peuvent s'envisager tel que proposé en ce qu'ils présentent un nombre important de dérogation à l'habitabilité, un agencement maladroit des espaces et des espaces communs étroits ;
- Il y a lieu de revoir le projet en terme de programme afin de que le triplex à trois chambre puisse bénéficier d'un espace extérieur et en terme de qualité des espaces en supprimant les dérogations à l'habitabilité ;

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

- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - En ce qui concerne le duplex à une chambre :
 - Cet appartement présente des superficies généreuses qui respectent l'article 3 concernant les normes minimales de superficie ;
 - Toutefois, ce logement déroge à l'article 4 concernant la hauteur sous plafond qui impose une hauteur minimale de 2,50m dans les espaces habitables (salon, salle à manger, cuisine, chambre à coucher, etc.) :
 - la chambre présente une hauteur de 2,42m,
 - la cuisine a une hauteur sous plafond de 2,23m,
 - l'arrière cuisine est à 2,27m de haut
 - le bureau présente 2,14m de hauteur ;
 - Il déroge également à l'article 10 concernant la superficie nette éclairante qui impose dans les locaux habitables, une superficie nette éclairante de minimum 1/5 de la superficie du local :
 - Le salon est éclairé par une fenêtre située en façade avant qui présente une superficie nette éclairante de 2,56m² au lieu de 3,29m² ;
 - La salle à manger est située dans la pièce centrale de l'appartement et est cloisonnée ; De ce fait, elle est éclairée en second plan par les fenêtres (étroites) situées dans le salon ainsi que dans la cuisine ;

- La chambre située en façade avant du sous-sol, est éclairée par une fenêtre présentant une superficie nette éclairante de 2,5m² au lieu de 3,1m² ;
- Le bureau situé en façade arrière présente une superficie nette éclairante de 1 au lieu de 2,1m² ;
- De plus, la chambre située au niveau du sous-sol est directement visible depuis l'espace public, ce qui ne respecte pas l'intimité de l'habitant ;
- En ce qui concerne le triplex à trois chambres :
 - Ce logement respecte l'article 3 en terme de superficie. Toutefois, il est regrettable que ce logement ne bénéficie pas de salle à manger ;
 - Certaines pièces dérogent à l'article 10 :
 - La chambre située au 1^{er} étage présente une superficie nette éclairante de 2,56m² au lieu de 3,21m² ;
 - Le séjour présente une superficie nette éclairante de 3,2m² au lieu de 4,64m²
- De plus, ce logement ne dispose pas d'espace extérieur comme une terrasse ou un jardin en ce que le balcon n'est accessible que par la chambre principale située au 1^{er} étage ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La note explicative stipule que les annexes construites en infraction datent d'au moins 1960. Toutefois, il n'est pas possible de vérifier cette information en ce que les orthophotoplans de Brugis de 1961 ne permettent pas de distinguer les constructions ;
 - L'orthophotoplan sur Brugis de 1971 est claire et nous pouvons distinguer les annexes construites en sans permis ;
 - Considérant que ces constructions datent d'au moins 1971, elles étaient soumises au respect de la réglementation en vigueur, c'est-à-dire le Règlement Général de la Bâtisse d'Uccle entré en vigueur en 1948 ;
 - Considérant que l'article 16 de ce règlement impose une profondeur maximale pour le premier volume de 18m et pour le second volume de s'implanter à moins de ¾ de la parcelle, ne dépassant 20,00m de profondeur et respectant un retrait de 3,00m minimum par rapport à la limite de fond ;
 - Les annexes construites en infractions respectent cet article ;
 - Toutefois, elles présentent une hauteur sous plafond de maximum 2,23m, ce qui est insuffisant pour aménager des espaces habitables ;
 - Pour toutes ces raisons, ces annexes peuvent être mises en conformité à condition d'y aménager un local non habitable ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La zone de jardin présente une superficie minérale supérieure aux 50% de superficie perméable imposée par l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Toutefois, cette imperméabilisation date d'au moins 1971. A cette époque, le Règlement Général de la Bâtisse d'Uccle n'imposait pas le maintien de superficie perméable dans la zone de jardin ;
 - Considérant qu'il s'agit d'un aménagement antérieur à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme (2000) ; que cette superficie n'a pas été modifiée depuis 1971, cette minéralisation de la zone de jardin n'est pas une dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Toutefois une amélioration peut être apportée afin de respecter la réglementation d'aujourd'hui et de proposer un espace extérieur perméable de qualité pour les logements ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La cave prévue au niveau du sous-sol, en façade arrière de la maison, sera utilisée comme un local vélo pour le duplex à trois chambres ;
 - Le duplex à une chambre ne présente pas de cave mais dispose d'une arrière cuisine ;
 - Les espaces communs sont étroits et l'escalier principal ne permet pas un accès aisé vers les caves ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Aucune mesure supplémentaire n'a été mise en œuvre en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La division de cette maison unifamiliale en 4 unités de logement ne pouvait être acceptée en ce que les dérogations au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme présentes dans la situation projetée, sont également présentes dans les 4 logements existants de fait ;
- Bien que cette division se situe entre 1963 et 1994 (selon la note explicative), elle devait respecter les articles 20 (hauteur des rez-de-chaussée et des étages servant à l'habitation) et 22 (éclairage des locaux d'habitation et de séjour) du le Règlement Général de la Bâtisse d'Uccle entré en vigueur en 1948 ;
- Bien que ce règlement a été modifié en 1975 par le Règlement Général de la Bâtisse de l'Agglomération de Bruxelles (entré en vigueur en 1975), cette division devait respecter les articles 16, 17, 18 (hauteur sous plafond des locaux d'habitation ou de séjour) et 19 (éclairage des locaux d'habitation ou de séjour) ;
- De plus, aménager 4 logements dans cette maison étroite apportait une densité trop importante pour sa capacité ;
- La réduction du nombre d'appartement à 2 est donc à saluer. Toutefois, l'aménagement proposé ne peut être accepté tel que proposé en ce que :
 - l'agencement des espaces n'est pas adapté (beaucoup de circulation) ;
 - il n'y a pas de local commun facilement accessible ;
 - que le triplex présente des espaces de vie étroites par rapport au nombre de chambre (manque d'une salle à manger)
 - le triplex à trois chambres nécessite plus un espace extérieur qu'un appartement une chambre ;
 - les appartements présentent trop de dérogation à l'habitabilité ;
- Pour toutes ces raisons, il y a lieu de revoir le projet dans son ensemble afin de respecter la réglementation en vigueur aujourd'hui et d'apporter une amélioration à la situation existante en terme de volume, de qualité des espaces et de zone de jardin ;

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

- Cette maison construite en 1914 présente le même style et le même gabarit que les maisons sises rue des Glaïeuls n°33 et 35;
- Elles forment ainsi un ensemble ;
- Cette prescription s'applique en ce qu'il y a lieu de préserver les caractéristiques de cet ensemble ;
- Les châssis ainsi que la corniche, situés en façade avant, ont été remplacés par des châssis en PVC, ton blanc et par une corniche en PVC, ton blanc ;
- La ferronnerie présente au niveau du sous-sol a été supprimé ;
- Considérant que le PVC n'est pas un matériau pérenne, qu'il y a lieu de remettre des châssis en bois, de préserver le cintrage des fenêtres, d'enlever l'habillage en PVC de la corniche et de rétablir la ferronnerie présente au niveau du sous-sol ;
- Considérant que les modifications effectuées en façade avant ne peuvent s'envisager, il y a lieu de remettre la façade avant en pristin état ;

Avis D'FAVORABLE 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 21/02/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47249-2023 - Enquête n° 015/2024

Situation : Rue de Wansijn 14

Objet : construire une lucarne sur le pan avant d'une toiture d'une maison unifamiliale et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47249-2023 introduite en date du 25/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une lucarne sur le pan avant d'une toiture d'une maison unifamiliale et mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant sur le bien sis rue de Wansijn 14;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 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.E Toiture qui prescrit "les toitures seront à versants et couvertes de tuiles rouges, à l'exclusion de tout autre matériaux", en ce que le PPAS ne prévoit pas la construction de lucarnes;
 - non-respect de l'article n°I.F Matériaux qui prescrit "matériaux extérieures des façades à rue et latérales : pierres naturelles et briques de parement. Teinte des briques de parement : dans la gamme des rouges", en ce que le recouvrement de lucarne est en bois à laisser griser;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 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 :

25/10/2023 : dépôt de la demande;

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

22/01/2024 au 05/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et couvert par le PPAS n°9;
- La maison unifamiliale concernée par la demande, a été bâtie fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19347-1957 et la demande de permis d'urbanisme n° 16-39506-2010 a octroyé une extension au rez-de-chaussée;
- La façade est en briques de ton rouge avec une partie en parement béton avec galets incrustés;

- Les menuiseries ont été remplacées sans autorisation préalable par des châssis en bois de ton bleu foncé, la porte d'entrée et de garage sont en PVC de ton bleu, également en situation de fait;
- La toiture est recouverte de tuiles de ton rouge;
- Les maisons mitoyennes sont de même gabarit et typologie;
- Hormis la terrasse, le jardin est en pleine terre et comporte des aménagements paysagers;

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

- La construction d'une lucarne sur le pan avant de la toiture, avec un recouvrement en bois (à laisser griser), étanchéité bitumineuse et des menuiseries en bois de ton bleu, identiques aux châssis existants);
- Le réaménagement de l'étage des combles afin de constituer un étage parental;

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

- Le programme prévoit d'une part la construction d'une lucarne ainsi que l'aménagement d'un espace parental et d'autre part, la mise en conformité du remplacement des menuiseries en façade avant;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - le niveau des combles, est revu afin de comporter un étage parental, avec un espace nuit, un espace de bureau privatif et une salle-de-douche;
- en ce qui concerne la mise en conformité de la façade avant :
 - au regard du reportage photographique de Google Maps, aux dates plus antérieures à 2010, la façade comportait, déjà en infraction des châssis de ton blanc en PVC;
 - la situation actuelle comporte de nouvelles menuiseries en bois, au niveau des étages, et la teinte bleue est cohérente avec la typologie;
 - d'autant plus que la demande projetée conserve ces châssis;
 - au niveau du soubassement, la porte d'entrée et de garage sont en PVC de même teinte mais ne grèvent pas davantage la typologie et peuvent être également mis en conformité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne répond à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, tant au niveau de la hauteur qu'au niveau de son développé mais induit une dérogation au PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour un véhicule est conservé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification du réseau existant;

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

- En ce qui concerne le motif de Mesures Particulières de Publicité relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
 - Les lucarnes ne sont pas prévues par le PPAS et dès lors, les matériaux de recouvrement d'une lucarne non plus, mais le PPAS n'interdit pas la construction de lucarnes;
 - Il est à noter que la maison d'habitation au n° 24 de la même rue a été bâtie en 1957, postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, avec une lucarne en façade avant;
 - Dès lors, une lucarne en façade avant, pour le n°14 peut être envisagée, d'autant plus qu'elle permet l'aménagement des combles de cette petite habitation, tout en garantissant une hauteur sous-plafond acceptable ainsi qu'une augmentation de l'apport en éclairage naturel;
 - En ce qui concerne le recouvrement en bardage bois, ce matériau est de nature à s'intégrer dans le contexte environnant de toiture en tuiles rouges;
 - D'autant plus que le matériau bois, n'avait pu être visé dans les années 1950 par le PPAS, considérant que son usage était peu fréquent au niveau des parementes des immeubles;
 - Par ailleurs, il est à noter que la construction de cette lucarne permet de supprimer une dérogation à l'habitabilité au niveau de la chambre octroyée dans les combles dans le permis d'urbanisme de 2010, en proposant une hauteur de plus de 2,30m sur plus de 50% de la surface;
 - Cependant, la position de la lucarne induit le maintien d'une fine tranche de toiture de 15cm qui techniquement risque de ne pas être possible et créer également une héberge peu souhaitable;

- Considérant que cette lucarne pourrait également profiter à la salle-de-douche, il y a lieu de la proposer davantage centrée avec une largeur maximale correspondant aux 2/3 du développé de la façade et ainsi proposer un réel langage de lucarne;

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

- Centrer la lucarne avec une largeur maximale de 4m;

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 dimension et position d'une lucarne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact dérogatoire de la lucarne doit être limité;

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 de dérogations au plan particulier d'affectation du sol articles n°I.E et n°I.F 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 21/02/2023
Objet n° 08

Dossier 16-47251-2023 - Enquête n° 019/2024

Situation : Rue de Calevoet 30

Objet : mettre en conformité le profil de la toiture existante, la division de certains châssis et le percement entre la cuisine et la salle à manger + aménager les combles en chambre + créer une lucarne en toiture + isoler les façades + poser un bardage en bois ajouré à rue + réaliser une terrasse en partie arrière au 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47251-2023 introduite en date du 25/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le profil de la toiture existante, la division de certains châssis et le percement entre la cuisine et la salle à manger + aménager les combles en chambre + créer une lucarne en toiture + isoler les façades + poser un bardage en bois ajouré à rue + réaliser une terrasse en partie arrière au 1^{er} étage sur le bien sis rue de Calevoet 30;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que la façade dépasse au 1^{er} étage de 30cm;
 - non respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. » en ce que la terrasse au 1^{er} étage s'implante à 3,30m du profil mitoyen de gauche le moins profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 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 :

25/10/2023 : dépôt de la demande;

11/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

22/01/2024 au 05/02/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte;
- La maison n°30 sur laquelle porte la demande date de 1975 (PU 16-27615-1975) et est caractéristique des maisons bruxelloises avec une typologie « bel étage » : le jardin est en contact avec le rez-de-chaussée qui accueille le garage et les caves, les pièces de vie sont implantées au 1^{er} étage et les pièces de nuit au 2^{ème} étage. L'étage sous toiture accueille le grenier;
- La façade avant présente un soubassement en pierre bleue brisée et en briques rouges aux étages;

- Elle accueille également un balcon au 1^{er} étage de forme triangulaire en béton et une corniche en béton formant un ensemble atypique;
- Le profil de la toiture existant ne correspond pas à la situation de droit. Le faîte de la toiture y est recensé 1,30m trop bas;
- Certains châssis en façade arrière présentent des divisions qui diffèrent de la situation de droit;
- Un mur a été percé entre la cuisine et la salle à manger sans demande de permis d'urbanisme;

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

- La mise en conformité du profil de la toiture;
- La mise en conformité de l'ouverture réalisée au 1^{er} étage dans un mur porteur;
- L'aménagement des combles en chambre;
- La création d'une lucarne en toiture;
- L'isolation des façades;
- La pose d'un bardage en bois ajouré à rue à partir du 1^{er} étage;
- La création d'une terrasse en partie arrière au 1^{er} étage et la mise en place d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis la terrasse;
- L'enlèvement du garde-corps en béton vétuste en façade avant;

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

- La mise en conformité du profil de la toiture date probablement de la construction de la maison et s'inscrit dans les gabarits avoisinants;
- La mise en conformité de l'ouverture réalisée au 1^{er} étage permet une plus grande fluidité au niveau des espaces de jour et offre davantage de luminosité aux espaces;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison et peut s'envisager en ce qui concerne les points suivants :
 - L'aménagement d'une chambre supplémentaire sous la toiture afin de répondre au programme des demandeurs tout en conservant le volume existant;
 - l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment afin de réduire la consommation des énergies et afin d'augmenter le confort thermique de la maison;
 - l'aménagement d'une terrasse en contact avec les pièces de vie afin de pouvoir jouir d'un espace extérieur facilement accessible;
 - l'aménagement d'un escalier extérieur permettant l'accès au jardin afin de pouvoir jouir de celui-ci sans devoir passer par les caves;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne désirée s'inscrit en façade arrière et se conforme au règlement régional d'urbanisme en matière de largeur et hauteur, celle-ci peut donc s'envisager;
 - l'isolation de la façade arrière ne dépasse pas en profondeur le voisin de droite le plus profond. Celle-ci n'est pas dérogatoire et peut bien évidemment s'envisager;
 - l'escalier extérieur s'implante conformément au code civil et ne génère pas de servitude de vue sur les propriétés voisines et peut donc s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est très profond;
 - la création d'une terrasse de 3m de profondeur ne modifie pas fondamentalement le taux d'imperméabilité (taux d'emprise 18%) de la parcelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison conserve son garage. Le rez-de-chaussée n'est pas modifié ni isolé. L'esthétique est conservée, ce qui est qualitatif;

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 pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :

- L'amélioration des performances énergétiques de la maison est une démarche écologique à encourager;
- Le dépassement demandé pour la mise en place de l'isolation aux étages en façade avant peut s'envisager;

- Par contre, en ce qui concerne le bardage en bois, bien que la demande soit audacieuse et les exemples transmis réussis, la demande s'inscrit dans un contexte urbain où s'implante des maisons mitoyennes à l'architecture classique en briques des années 50 ;
- De plus, la maison présente un intérêt architectural de par sa façade en biais et de par la présence du balcon en béton qu'il y a lieu de conserver ;

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

- la terrasse proposée se conforme au Code civil et propose une zone non accessible du côté du mitoyen gauche de manière à préserver l'intimité entre les propriétés;
- celle-ci apporte une vraie amélioration et peut se concevoir;

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

- ne pas prévoir le bardage en bois en façade avant ;
- conserver et rénover le balcon en béton en façade avant ;
- prévoir une brique sur l'isolant à placer en façade avant ;

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'elles ne concernent que la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet s'intégrera dans son contexte;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article(s) n°3 et n°4 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/02/2024
objet n° 09

Dossier 16-47193-2023 - Enquête n° 016/2024

Situation : Carré Tillens 9

Objet : mettre en conformité une annexe au rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade arrière, percer une baie en façade avant, placer une marquise en verre au-dessus de la porte d'entrée, isoler les façades avant et arrière avec une finition en enduit

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47193-2023 introduite en date du 20/09/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une annexe au rez-de-chaussée, construire une lucarne en façade arrière, percer une baie en façade avant, placer une marquise en verre au-dessus de la porte d'entrée, isoler les façades avant et arrière avec une finition en enduit sur le bien sis Carré Tillens 9;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de l'Estaminet « Au vieux Spijtigen Duivel » classé en date du 22/04/2010;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la reconstruction de l'annexe induit un dépassement des deux biens mitoyens et en ce que l'isolation de la façade arrière induit également un dépassement;
 - non-respect de l'article n°6 - Hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la reconstruction de l'annexe dépasse en hauteur et en ce que suite à l'isolation par l'extérieur de la toiture, celle-ci dépasse le profil de toiture des deux biens qui lui sont mitoyen;
 - non-respect de l'article n°13 - Maintien d'une surface perméable qui prescrit " La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée", en ce que suite à l'aménagement de terrasses dans le jardin, la surface maintenue en pleine terre est inférieure à 50%;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : 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 22/01/2024 au 05/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, 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 :

20/09/2023 : dépôt de la demande;

09/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/10/2023 : réception des compléments;

11/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

22/01/2024 au 05/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 11/01/2024 et émis le 07/02/2024 :

AVIS :

La Commission rend un avis favorable sur l'ensemble de la demande, tout en demandant d'être très rigoureux sur la réalisation de l'isolation en façade avant. En effet, si elle comprend bien le souhait de répondre aux enjeux énergétiques par une isolation générale de l'enveloppe et si elle souligne le souhait manifeste des demandeurs d'arriver à une rénovation qualitative, elle précise que les détails d'exécution de l'isolation en façade avant sont primordiaux dans ce cas-ci, vu la valeur d'ensemble de cet alignement et sa typologie devenue rare en région bruxelloise.

Elle demande d'être attentif à reproduire, en façade avant, les détails constructifs qui participent à l'homogénéité de ces petites maisons : texture et couleur du soubassement, texture et couleur de l'enduit et réalisation des faux-joints, raccords avec les maisons voisines, raccord avec la corniche ancienne, seuils de fenêtres saillant, positionnement des châssis. Ces éléments créent en effet la cohérence de l'ensemble, et ce chantier pourrait peut-être servir d'exemple aux autres maisons anciennes du Carré Tillens. La réussite de ce chantier réside dans la mise au point, à grande échelle, de détails soignés et de qualité et dans la définition de prescriptions techniques très précises, par le bureau d'architecture, à soumettre à l'entreprise (avant la réalisation des travaux). L'Assemblée insiste en tous les cas sur le respect de la qualité patrimoniale du bien et de l'ensemble et d'intervenir de manière à préserver au mieux les caractéristiques de cette typologie;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le carré Tillens est une petite venelle qui prend son accès dans l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises au n° 9 et au n° 11;
- De faible largeur (moins de 3 mètres), constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique, elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 13, récemment bâtie, et le PRAS limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon;
- Elle se prolonge au-delà par un chemin piéton sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà du pignon en attente de la dernière maison (n°13);
- Au-delà de cette dernière parcelle, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE);
- Cette venelle, se compose d'anciennes petites habitations ouvrières et quelques maisons récemment bâties;
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés ucclois, homogène et de caractère, malgré la construction récente des 3 habitations dont les façades sont en enduit blanc et les toitures en tuiles plates de ton gris et avec quelques rappels de bois;
- La parcelle sur laquelle porte la demande s'inscrit en mitoyenneté entre les n°s 8 et 10 et comporte un bâtiment principal de gabarit R + 1 + toiture à versants, une zone de jardin et un abri en fond de parcelle, occupé à l'origine par une laverie, octroyée en même temps qu'une annexe par le permis d'urbanisme n° 16-6558-1931;
- La situation de fait, comporte une petite annexe servant de véranda au rez-de-chaussée ainsi qu'une petite lucarne en façade arrière;

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

- Le programme vise d'une part la mise en conformité d'une situation de fait et d'autre part, la rénovation, l'amélioration des performances énergétiques et l'agrandissement d'une maison unifamiliale;

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

- L'annexe octroyée en 1931, a constitué la troisième pièce en enfilade au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et en situation de fait, une véranda a été construite;
- Considérant que cette dernière est démolie et qu'une nouvelle annexe est prévue, il y a lieu de se référer à la législation actuelle en ce qui concerne la profondeur;

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 démolition et reconstruction de l'annexe en infraction, en plus de la suppression de certains murs porteurs et créations de baies, permet d'aménager au rez-de-chaussée des espaces de séjour plus qualitatifs, en communication avec le jardin et bénéficiant d'un apport en éclairage naturel plus important;
 - le réaménagement du 1^{er} étage ainsi que du 2^{ème} étage, permet également de rationaliser les circulations et intimiser les divers espace de nuit;
 - le volume en fond de parcelle, l'ancienne laverie, est transformé en une simple toiture abritant une cour couverte;
 - les menuiseries de la façade arrière sont remplacés par de l'aluminium de ton blanc;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction de la lucarne en façade arrière, se fait dans le respect de l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant la hauteur et la largeur des lucarnes;
 - elle permet également de proposer un espace parental garantissant une habitabilité qualitative et un apport en éclairage naturel;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement du jardin induit une dérogation par rapport au maintien d'une surface perméable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucun garage en situation de droit, le projet prévoit au niveau hall un espace dédié au stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne prévoit aucune modification par rapport à la situation existante;

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 publique relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - en ce qui concerne la nouvelle annexe :
 - celle-ci est localisée au niveau du rez-de-chaussée et nécessite une rehausse d'une cinquantaine de centimètres en mitoyenneté;
 - le dépassement est de 2m par rapport à la mitoyenneté de gauche et 77cm par rapport à la mitoyenneté de droite;
 - considérant que cette rehausse et profondeur sont limités au rez-de-chaussée et limités à une cinquantaine de centimètre, la dérogation est acceptable;
 - d'autant plus que cette extension se limite aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
 - en ce qui concerne l'isolation de la façade arrière :
 - au regard des volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques, l'ensemble des habitations sont à vouées à être isolées à court terme;
 - considérant dès lors qu'un alignement sera restitué, la dérogation est acceptable;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - en ce qui concerne la hauteur de l'annexe :
 - la hauteur reste limitée au rez-de-chaussée et ne nécessite qu'une petite rehausse d'une cinquantaine de centimètre non susceptible de générer de nuisance au niveau des parcelles voisines;
 - en ce qui concerne la rehausse de la toiture :
 - bien que les toitures comportent en situation actuelle un alignement, elles seront, à court terme toutes vouées à être rehaussées afin d'améliorer les performances énergétiques via une isolation par l'extérieur;
 - par ailleurs, cette légère rehausse n'est en aucun cas, susceptible d'induire de nuisance en terme de prise de vue et d'ombrage au niveau des maisons qui lui sont mitoyenne;

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - l'aménagement du jardin fait suite à une situation infractionnelle et doit garantir une perméabilité d'au moins 50%;
 - la terrasse, au droit de l'habitation est d'1,50m, cette dimension ne pouvant être réduite, il y a lieu de diminuer la profondeur du cheminement et de la terrasse au droit de l'abri couvert en fond de parcelle, à savoir : les limiter à une largeur maximale de 80cm;
 - et ce, d'autant plus l'impact sur l'intérieur d'ilot par rapport au PRAS, considérant les impacts de la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;

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

- 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)) et application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - en ce qui concerne les travaux en façade arrière et au niveau du jardin :
 - ceux-ci sont situés en dehors du périmètre classés et par ailleurs, ne sont pas visibles depuis le bien classé;
 - en ce qui concerne les travaux au niveau de la façade avant :
 - la pose de la marquise en verre, peut éventuellement, en fonction de sa facture, correspondre à la typologie de la bâtisse. Il y a lieu d'y veiller;
 - afin d'augmenter l'apport en éclairage naturel, il est proposé de percer une nouvelle baie au droit de la chambre au 1^{er} étage;
 - considérant que celle-ci propose la même dimension que celle existante et la même typologie et considérant que son placement ne grève pas les proportions de la façade, cette nouvelle baie peut être envisagée;
 - suite à l'isolation, il est proposé un enduit de ton blanc cassé, lissé et comportant un dessin de faux joint;
 - la CRMS insiste sur la restitution de l'ensemble des éléments de décors faisant partie de la typologie, suite à l'isolation de la façade avant;
 - les châssis et la porte d'entrée sont maintenus en bois de ton blanc, à l'instar de la corniche;

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

- limiter la largeur du chemin et de la terrasse au droit de l'abri à 80cm maximum et garantir une surface perméable en pleine terre d'au moins 50%;
- garantir la restitution de l'ensemble des éléments décoratifs et typiques de la façade avant, y compris le calepinage existant, suite à l'isolation par l'extérieur;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements extérieurs et d'éléments décoratifs en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les éléments de décors doivent être maintenus;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'une zone de pleine terre d'au moins 50% doit être garantie;

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 de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 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 21/02/2024
Objet n° 10

Dossier 16-47265-2023 - Enquête n° 021/2024

Situation : Dieweg 85

Objet : étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47265-2023 introduite en date du 03/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre une maison unifamiliale sur le bien sis Dieweg 85;

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

Considérant que la demande ne se situe pas dans le périmètre du permis de lotir n° 428 bis, contrairement au renseignement repris dans Brugis, comme confirmé par le courrier communal référencé IND 19/0602-U95/F°;

Vu que le bien est situé dans la zone de protection du Cimetière du Dieweg;

Considérant que la demande présente quelques dérogations au Titre II du RRU, sans toutefois qu'elles doivent être soumises à des mesures particulières de publicité pour ce motif;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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°6 qui prescrit "Toiture", en ce que la rehausse de façade dépasse le profil mitoyen le plus haut;

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 22/01/2024 au 05/02/2024 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 :

03/11/2023 : dépôt de la demande;

11/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

22/01/2024 au 05/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/01/2024 et émis le 07/02/2024 - pas de conditions de modifications;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 11/01/2023 et émis le 25/01/2024;

« Contexte patrimonial et description du bien »

Le bien concerné par la demande se situe dans la zone de protection du cimetière du Dieweg, classé comme ensemble et comme site. Il se situe en outre dans la vue perspective de la maison Sèthe (architecte H. Van de Velde) sise au 118 avenue Vanderaey, classée comme monument.

Le projet vise à transformer et étendre une maison unifamiliale de style éclectique caractéristique de l'architecture du début du XXe siècle, sise au Dieweg n° 85. Le bâtiment se développe sur trois façades, dont un pignon aveugle et couvert d'un enduit cimenté. La

façade principale s'étend sur trois travées traitées de manière symétrique aux étages. La travée axiale comporte un balcon à garde-corps en ferronnerie soutenu par des consoles en pierre bleue, et se prolonge par un pignon percé de jours géminés.

Au rez-de-chaussée, une extension latérale et en façade arrière du bâtiment a déjà été réalisée en 2021 (ref. Nova 16/PU/1747549).

Analyse de la demande

La demande actuelle consiste à réaliser une seconde extension se développant aux étages et en toiture, visant à améliorer le confort et l'habitabilité de la maison, et à bénéficier depuis les étages de la vue vers la vallée du Kauwberg adjacente. Concrètement, les modifications demandées consistent à :

- Adjoindre un nouveau volume comportant une chambre au premier étage arrière;
- Rehausser la toiture existante et y aménager un nouveau volume à toiture plate;
- Rehausser la toiture plate de l'annexe arrière du bâtiment, afin d'en améliorer l'isolation et d'augmenter la hauteur sous plafond;
- Agrandir les fenêtres existantes en façade arrière pour plus de luminosité; percer deux nouvelles baies dans la façade-pignon au R+1;
- Installer des panneaux photovoltaïques sur les trois toitures plates;
- Remplacer et adapter le dimensionnement des velux sur le versant avant de la toiture

Avis

La CRMS estime que le projet n'a pas un impact important sur les vues depuis et vers les biens classés alentours. Cependant, l'ampleur des interventions projetées crée un déséquilibre dans les rythmes et les proportions de cette maison qui a conservé ses caractéristiques d'origine, en particulier au niveau de la toiture. L'utilisation du zinc pour la large lucarne rend l'intervention d'autant plus visible, y compris depuis l'espace public. »;

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 semi-ouvert, puis continu aux abords de l'ancien cimetière du Dieweg;
- La maison sur laquelle porte la demande est située dans la zone de protection de l'ancien cimetière du Dieweg et les dates de sa construction ou de la délivrance du permis d'urbanisme originel ne sont pas connues. Elle se situe en outre dans la vue perspective de la maison Sèthe (architecte H. Van de Velde);
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation implantée à l'alignement et d'un jardin;
- La maison n°85 sur laquelle porte la demande est implantée sur l'alignement avec la voirie publique, elle présente 3 façades, avec un pignon quasi aveugle. Elle présente un gabarit R+1+Toiture à 2 versants. Elle se compose de différentes extensions ayant fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2020 (PU n°16-45286-2020). Ces extensions s'étendent en façade latérale et en façade arrière au niveau de rez-de-chaussée. Le bien se compose d'une terrasse sur une partie de la toiture de l'extension arrière. Sa typologie architecturale se caractérise par un style éclectique caractéristique du début du XX^{ème} siècle. Elle se compose en façade avant de menuiseries en bois de ton gris moyen, d'un parement en brique de ton rouge et de ton beige, d'un soubassement en pierre bleue et d'une toiture en tuile de ton brun. Les extensions latérales et arrière présentent un bardage en bois de ton naturel en ce compris la porte de garage. Les toitures de ces extensions sont des toitures vertes;
- Sur la droite de la parcelle visée par la demande se situe le chemin d'accès de la maison sise au n°83, implantée en intérieur d'îlot et derrière les deux parcelles cadastrales suivantes à l'alignement (± 18 mètres de largeur), non bâties;
- En effet, la parcelle mitoyenne voisine n°83, cadastrée 262L6, est principalement située en intérieur d'îlot, son chemin d'accès d'environ 5 mètres de large, longe la parcelle concernée par la demande depuis le Dieweg, vers la villa construite (PU16-41998-2014);
- L'immeuble de gauche (n°85B) présente un gabarit similaire à celui de la maison visée par la demande. Toutefois, son implantation et sa typologie architecturale sont différentes. Il s'implante en partie en recul de l'alignement et sa typologie architecturale se démarque par le traitement du volume de toiture. Il s'agit d'un immeuble moins profond que la maison visée par la demande;

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

- L'extension du 1^{er} étage en vue d'y aménager 1 chambre;
- Le rehaussement et l'extension de la toiture arrière en vue d'y aménager un bureau et une suite parentale. La rehausse et cette extension sont prévues en zinc;
- L'aménagement d'une salle de jeux au 1^{er} étage;
- L'aménagement d'une toiture plate verte sur l'extension de la toiture;
- Le placement de panneaux solaires en toiture;
- Le percement de nouvelles baies sur la façade pignon au 1^{er} étage;
- L'aménagement d'une terrasse au 2^{ème} étage;

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

- Le programme de la maison est modifié par l'ajout d'une salle de jeux et d'un bureau;

- Le gabarit de la maison est modifié par la rehausse de la façade arrière qui dépasse le profil voisin le plus haut;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par les nouvelles extensions et le langage architecturale de la rehausse de façade;

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

- Considérant que la maison avait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2020 visant à augmenter le confort des espaces de vie de l'habitation;
- Considérant que ces extensions ont permis l'aménagement de 5 chambres, 2 salles de bains, d'un bureau, de 2 salons et d'un garage;
- Considérant que la motivation du permis de 2020 avait mis en évidence l'aspect « raisonnable » des interventions prévues;
- Considérant que le permis de 2020 a bien été mis en œuvre;
- Considérant que le projet propose des extensions trop importantes et disproportionnées, cumulées aux extensions déjà autorisées qui dénaturent la lecture du bâtiment d'origine en le rendant anecdotique ;
- Considérant que les nouvelles interventions augmentent le programme de la maison sans toutefois que cela ne soit nécessaire au regard du permis d'urbanisme récemment délivré;
- Considérant que bien que ces nouvelles interventions ne portent pas atteinte à la zone de protection du bien classé comme stipulé dans l'avis de la CRMS, elles déséquilibrent les rythmes et les proportions de cette maison;
- Considérant qu'il s'agit d'une maison 3 façades dont une partie de l'arrière de l'habitation est visible depuis l'espace public;
- Considérant que ces différentes extensions complexifient le fonctionnement intérieur de l'habitation et sa volumétrie extérieure;
- Considérant que la rehausse de la façade arrière présente une dérogation au RRU qui s'ajoute au déséquilibre de la volumétrie de cette habitation,
- Considérant que bien que cette dérogation ne génère pas d'impact sur le voisin, la perception de cette rehausse est d'autant plus marquée par la mise en place d'un parement en zinc en rupture avec les extensions existantes en bois;
- Considérant que l'avis de la CRMS n'est pas favorable au projet pour les raisons susmentionnées;
- Considérant que la suppression de la terrasse du 1^{er} étage et la création d'une nouvelle terrasse au 2^{ème} étage génère un effet mirador d'autant plus important par rapport aux vues plus dégagées qu'elle offre;
- Considérant que le placement de panneaux solaires peut s'envisager sur les toitures des extensions octroyées par le permis d'urbanisme de 2020;
- Considérant que la nouvelle salle de jeux présente une dérogation à l'éclairage naturel;
- Considérant le caractère singulier de cette bâtisse au style éclectique et l'impact des nouvelles interventions;
- Considérant que le projet n'est pas acceptable pour les raisons énumérées;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Les rehausses de gabarit des extensions arrière entraînent un dépassement du profil voisin le plus élevé;
 - Le langage architectural en zinc de la rehausse de la façade arrière a pour conséquence de rendre plus visible cette intervention;
 - Cette rehausse entraînée par la modification non nécessaire du programme de cette habitation déjà généreuse n'est pas justifiable et contribue à déséquilibrer le rythme et la volumétrie de cette maison;

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 21/02/2024
Objet n° 11

Dossier 16-47250-2023 - Enquête n° 017/2024

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30 - 32

Objet : réaliser une annexe en fond de parcelle, modifier les aménagements intérieurs et extérieurs, modifier les divisions de châssis, modifier le revêtement des sols extérieurs et la création d'un bassin d'eau de 18m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47250-2023 introduite en date du 25/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une annexe en fond de parcelle, modifier les aménagements intérieurs et extérieurs, modifier les divisions de châssis, modifier le revêtement des sols extérieurs et la création d'un bassin d'eau de 18m² sur le bien sis avenue Adolphe Dupuich 30-32;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2Bis QUARTIER BRUGMANN approuvé par arrêté royal en date du 26/07/1967 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 :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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°XII zone de cours et jardins qui prescrit "B) implantation et aspects des dépendances - maximum 30m²", en ce que la superficie totale de la construction en fond de parcelle fait 43m²;

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

- application de l'article 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) – maison Bedoret;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 inclus et le nombre (8), la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation 1 :*
 - *l'avis de la CRMS est important car l'impact du projet pourrait être significativement dommageable compte tenu de la proximité de la construction envisagée de la limite des deux fonds (2m) bassin non inclus (selon toute vraisemblance une piscine), toute proche du bien classé.*
 - *Interrogation par rapport à l'applicabilité du régime des articles combinés VII et XII B) du PPAS 2B applicable en l'espèce, qui vise les habitations isolées ou jumelées, plutôt que l'article VI litt I applicable aux villas isolées, qui est bien plus restrictif en ce qui concerne les constructions en zone de cours et jardin.*
 - *la cour anglaise, très importante, respecte t elle les normes en matière d'emprise au sol ?*
 - *souhait que les engagements récemment pris par le Collège dans le nouveau Guide de l'Urbanisme en matière de protection des intérieurs d'îlots, zones de jardin et fonds de parcelle non bâtis, ainsi que de maintien des espaces de pleine terre existants, trouvent leur pleine application dans ce cas d'espèce.*
- *Réclamation 2 :*
 - *le projet prévoit la construction d'une annexe de 43m², alors que le PPAS permet 30m², soit une dérogation de plus de 30%, ce qui est inacceptable en fait en droit; par ailleurs, l'annexe est présentée comme ayant une surface de 43m², alors que la surface au sol est de plus de 100m² et c'est bien cette surface qui doit être prise en compte pour déterminer la surface de l'annexe et l'étendue de la dérogation; cette dérogation (qui représente en réalité plus de 300%) est donc a fortiori inacceptable;*

- le projet ne correspond pas à ce qu'autorise le RRU en son article 12 : « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées », lequel n'est pas incompatible avec le PPAS et est donc applicable.
- l'annexe et le "bassin" ou piscine comme le laisse à penser la présence d'un solarium, se trouvent dans le périmètre de la zone de protection de la maison connue sous le nom de la "maison Bedoret"; cette zone de protection a pour but de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé.
- Compte tenu du plan de la situation existante, les aménagements envisagés auraient pu être conçus dans le prolongement du corps principal, sans porter atteinte de manière excessive à l'intérieur de l'îlot.
- opposition à la construction d'un bassin, sans précision de profondeur, dans la zone de protection de la maison classée mentionnée ci-dessus.
- Réclamation 3 :
 - Le projet va à l'encontre des objectifs de la déclaration de politique générale de la commune 2018-2024;
 - Impact sur maillage vert et bleu;
 - Construction d'une dépendance de 100m² (et non 30m²) en fond de parcelle;
 - Impact majeur sur le végétal en intérieur d'îlot;
 - L'annexe n'est pas compatible avec usage « jardin » (cuisine etc);
 - Profondeur du bassin inconnue;
 - La parcelle est déjà fortement imperméabilisée;
 - Impact important (vues) depuis les propriétés voisines
 - Terrasses prévues sur la toiture plate de la cuisine de la maison va générer des vues trop impactantes chez les voisins;
 - Garde-corps en verre → dangereux pour les oiseaux;
- Réclamation 4 :
 - Atteinte à l'intérieur de l'îlot ! Voir taux d'emprise et d'imperméabilisation figurant dans l'annexe 1
 - Dérogation excessive au PPAS;
 - Construction dans la zone de protection : construction inadéquate par leur volume et leur emprise au sol;
 - Terrasse sur la toiture de l'annexe va générer des vues intrusives sur les propriétés voisines;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/10/2023 : dépôt de la demande;

11/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

22/01/2024 au 05/02/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : 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 de l'Environnement sollicité en date du 11/01/2024 et émis le 06/02/2024 :

Considérant que la demande concerne, entre autres choses, :

- le réaménagement paysager du jardin;
- la construction d'une piscine;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur...);
- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- au volet prévu pour la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);
- aux installations techniques relatives à la piscine (pompe à chaleur, système de filtration, ...);

Avis favorable à condition :

- le diminuer l'artificialisation trop importante de la zone de jardin (trop de béton);
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucclle.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;

- l'avis du Service technique de la voirie sollicité en date du 11/01/2024 et émis le 06/02/2024 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (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 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 au sol compris entre 30 et 100 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

Alors que l'annexe statistique mentionne la pose d'une citerne à récupération de 10 m³ en remplacement de l'existante à la capacité inconnue et la réalisation d'un dispositif de gestion des eaux pluviales de 15 m³, on n'en retrouve pas le dessin sur les plans et coupes.

Il est demandé d'indiquer sur les plans l'emplacement (même approximatif) prévu pour ces deux ouvrages et tracé des conduites les alimentant. Le dispositif de gestion des eaux pluviales sera préférentiellement infiltrant, mais peut cependant être pourvu d'un trop-plein de sécurité vers l'égout.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait qu'un dispositif de gestion des eaux pluviales des eaux pluviales est soumis doit faire l'objet d'une déclaration d'environnement de classe 3. Le volume de rétention temporaire requis pour la construction de la garden house est de (45 m² x 33 l/m² =) 1,5 m³.

Les eaux pluviales de la terrasse de la cour anglaise sont à considérer comme des eaux usées étant donné le risque de leur pollution aux produits de nettoyage et démaquillage.

Contacts utiles :

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

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

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

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

VIVAQUA Assainissement : 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

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

- l'avis DEFAVORABLE de la CRMS sollicité en date du 11/01/2024 et émis le 15/01/2024 :
- D'un point de vue patrimonial, la Commission estime que l'annexe en fond de parcelle serait trop proche et très visible de la maison Bedoret. Si le plan de la situation projetée du rez-de-chaussée suggère de manière schématique quelques plantations en fond de jardin, aucune précision n'est jointe à propos des essences envisagées pour limiter l'impact visuel de la construction vers et depuis la maison classée.
- En outre, d'un point de vue environnemental, le projet serait bien trop invasif et impactant eu égard à la réduction trop importante de la zone perméable du terrain. La minéralisation excessive de la parcelle suite à l'aménagement de l'annexe en sus de la cour anglaise limiterait considérablement la partie jardin.
- De manière générale, la CRMS demande de conserver un maximum d'espace vert en intérieur d'îlot, comme source de fraîcheur et de biodiversité en ville (cf. Axe 4 « Nature en ville » du Memorandum 2024 de la CRMS)2.
- Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable sur la construction de l'annexe en fond de jardin. Les autres volets de la demande n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est composé de villas isolées ou jumelées, implantées sur de grandes parcelles,
- La parcelle est large de ± 26m et profonde de ± 60m,
- La villa faisant l'objet de la demande est implantée à 5 mètres des limites latérales mitoyennes et présente un gabarit R+1+Toiture à versants;
- Elle date de 1958 (16-19926-1958) et présente une architecture classique en briques rouge;
- Elle présente une extension en façade arrière à toiture plate qui figure sur les plans d'origine;
- La moitié du jardin s'inscrit en zone de protection de la maison Bedoret (40 avenue Dupuich);
- Elle a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme récente (PU n°16-46494-2022) qui a autorisé :
 - La rénovation de la maison;
 - La création d'une cour anglaise en façade arrière;
 - L'augmentation de la hauteur sous plafond pour certains locaux en sous-sol en contact avec la nouvelle cour anglaise;
 - L'isolation par l'intérieur de l'ensemble de la maison;
 - L'isolation de la toiture plate de l'extension;
 - Le remplacement des châssis en aluminium par des châssis en bois;
 - La suppression des allèges de fenêtres au rez-de-chaussée en façade arrière;
 - La démolition de murs et cloisons existantes :
 - Au sous-sol : ajout d'une place de parking voiture ainsi que de 8 places de parkings vélos + aménagement d'espace de vie en lien avec la nouvelle cour anglaise;
 - Au rez-de-chaussée : réalisation d'une circulation verticale additionnelle
 - Au R+1 et R+2 : aménagement de chambres plus spacieuses et salle de douches individuelles;
 - Au R+3 : utilisation de l'espace comme coin détente et grenier;

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

- La modification des aménagements intérieurs;
- La modification de la cour anglaise;
- La modification des divisions des châssis (suppression de l'imposte);
- La modification des revêtements de sols extérieurs;
- La réalisation d'une annexe en fond de parcelle (salon d'agrément extérieur);
- La création d'un bassin de 18m² en zone de protection;

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

- en matière de programme :
 - le programme de la maison reste identique à la dernière demande;
 - par contre, la construction désirée en fond de parcelle ne répond pas à l'esprit du PPAS qui prévoit de pouvoir construire une « petite dépendance »;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la « cour anglaise » :

- celle-ci a été initialement autorisée car elle ne dérogeait pas au PPAS et était traitée de manière paysagère avec une pente douce et agrémentée de grands pas « japonais » ;
- la nouvelle mouture génère une forte modification du terrain avec la mise en place de nombreux murs de soutènement en béton ;
- Les travaux semblent avoir déjà été réalisés : il y a lieu de revenir à la situation initialement autorisée au sein du PU n°16-46494-2022 ;
- l'aménagement d'une terrasse au 1^{er} étage sur la toiture plate de la cuisine figure sur les plans du dernier permis également (PU n°16-46494-2022) : celle-ci s'implante à 5,11m de la limite mitoyenne de gauche et se conforme donc au code civil. Il y a lieu de conserver les garde-corps initialement prévu en ferronnerie (et non en verre) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet structure le jardin avec une multitude de terrasses et d'allées piétonnes, supprimant ainsi des zones de jardin en pleine terre, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux et est contraire à la déclaration de politique générale du Collège de la Commune d'Uccle;
 - il y a lieu de revoir tous les aménagements paysagers et proposer la plantation d'arbres à hautes de manière à ne pas créer d'ombres importantes pour les pièces de vie des propriétés voisines ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet fait l'objet de nombreuses conditions du service technique de la voirie et de l'Environnement de la Commune d'Uccle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la nouvelle proposition du dessin des châssis correspond davantage aux plans d'origine de la maison et est une amélioration par rapport au dernier permis qui prévoyait des châssis avec imposte dans une maison qui n'en possédait pas initialement;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- Les actes et travaux entrepris en intérieur d'îlot doivent, en priorité :
 - améliorer les qualités végétales (ex : plantations d'espèces indigènes du type chênes, tilleuls,...);
 - améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères (ex : plantations diversifiées, matériaux de qualité,...);
 - favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (plutôt que des plantations en pots);
- Le projet en fond de parcelle ne tend nullement à améliorer les qualités végétales puisqu'il vise à réduire significativement les surfaces de pleine terre;
- Selon le formulaire de demande de permis, l'emprise des constructions passerait de 254m² à 299m², tandis que la superficie imperméable passerait de 514m² à 679m², soit un taux d'imperméabilisation important de 0,44 à l'échelle de ce quartier;
- De plus, l'effet massif du volume construit, qui s'il ne comprend que 43m² de superficie au sol, constitue en réalité un volume continu, sur toute la largeur du terrain, comportant des « vides » et des « locaux fermés » reliés entre eux par des structures portantes accueillant potentiellement une toiture ou système de lamelles;
- Cette construction constitue une véritable barrière physique sur toute la largeur du terrain, ce qui prive la propriété de la profondeur du jardin et ne peut pas s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°XII zone de cours et jardins qui prescrit "B) implantation et aspects des dépendances - maximum 30m²":

- Le bâtiment principal est situé en zone de construction en ordre ouvert (prescription VII-rouge) tandis que la partie en vert sur le plan est affecté à la zone de cours et jardins (prescription XII);
- Cette zone de cours et jardin est : « réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins » et « aux petites dépendances isolées qui ne pourront s'ériger à moins de 10m de la façade postérieure et à moins de 25m de l'alignement »;
- La prescription se poursuit par une description de l'implantation et de l'aspect des dépendances : « elles auront au maximum une superficie de 30m² et seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins »;
- Le projet déroge à la surface maximum admise de 30m² mais sur la notion de « petites dépendances » également dans la mesure, où, il s'agit en réalité d'un volume construit extrêmement massif prévoyant

des structures de liaisons entre les « petites dépendances » projetées tendant à créer un volume unique de près de 94m² de surface au sol;

- Ce volume est donc en totale contradiction avec l'objectif du plan qui est de n'admettre que des petites dépendances en zone de cours et jardins et ne pas dénaturer l'affectation de cette zone;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'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) :

- La Commission de concertation se rallie à l'avis défavorable de la CRMS sur les interventions en zone de protection;
- L'étendue de la zone de protection a été déterminée en tenant compte des vues et perspectives depuis les propriétés voisines et de la situation de fait et historique de la propriété;
- Les actes et travaux proposés sont de nature à modifier les perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci;
- Ces constructions sont donc inadéquates par leur volume et leur emprise au sol;
- En ce qui concerne le plan d'eau implanté également en zone de protection, sa localisation n'est pas judicieuse et il y aurait lieu de privilégier son implantation proche de la maison, dans la zone prévue pour la cour anglaise afin de ne pas encore davantage imperméabiliser la parcelle;

Il y a donc lieu :

- De revenir à la situation autorisée au sein du permis d'urbanisme n°16-46494-2022 en ce qui concerne « la cour anglaise » et donc de démonter les travaux déjà réalisés sans autorisation;
- De ne pas construire de volumes en zone de cours et jardins dérogoire au PPAS ;
- de revoir tous les aménagements paysagers de manière à conserver un maximum de pleine terre (réduire les cheminements nombreux) et proposer la plantation d'arbres à hautes tiges de manière à ne pas créer d'ombres importantes pour les pièces de vie des propriétés voisines ;
- De ne pas prévoir de bassin de nage en zone de protection ;

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 21/02/2024
Objet n° 12

Dossier 16-47258-2023 - Enquête n° 020/2024

Situation : Rue Zeecrabbe 15

Objet : modifier l'utilisation d'une maison communautaire en maison unifamiliale, démolir un mur porteur, démolir une véranda existante et construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée avec rehausse des murs mitoyens, reconfigurer certains aménagements intérieurs

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47258-2023 introduite en date du 03/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'utilisation d'une maison communautaire en maison unifamiliale, démolir un mur porteur, démolir une véranda existante et construire une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée avec rehausse des murs mitoyens, reconfigurer certains aménagements intérieurs sur le bien sis rue Zeecrabbe 15;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur de la construction qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine la moins profonde", en ce que la construction de l'annexe en façade arrière dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine la moins profonde (située au n°13);
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas", en ce que les murs mitoyens seront rehaussés et en ce que la toiture de l'annexe en façade arrière s'élèvera à plus de 3 mètres de hauteur par rapport au sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/01/2024 au 05/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Prévoir un parachèvement identique à celui existant (bardage vertical en bois) pour la rehausse du mur mitoyen entre les 2 propriétés (entre le n°15 et le n°17 du côté du n°17) afin de permettre la continuité visuelle et esthétique du mur du côté de la propriété sise au n°17;*
- *Opposition quant à une partie des travaux envisagés au n°15 à savoir la rehausse de la véranda en façade arrière car le mur surélevé diminuerait la luminosité sur la propriété voisine sise au n°13. Accord transmis sur le reste des travaux ainsi que sur la modification de la véranda pour autant que celle-ci conserve sa hauteur actuelle;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/11/2023 : dépôt de la demande;

11/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/01/2024 au 05/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : 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 fermé ou semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements implantés du côté des numéros impairs sur ce tronçon de la rue Zeecrabbe;
- La rue Zeecrabbe est une voie à sens unique de circulation depuis la rue Edith Cavell vers l'avenue De Fré. Elle se caractérise par une déclivité descendante importante;
- Le stationnement en voirie est possible des deux côtés de la rue;
- La parcelle située en face de l'habitation (cadastrée section B numéro 333s - 8^{ème} division) et se trouvant de l'autre côté de la rue est située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et accueille les bâtiments de l'Ambassade de la Fédération de Russie;
- Selon l'attestation de propriété datée du 8 septembre 2023, les parcelles concernées par la demande consistent en une « villa avec jardinnet avant, cour et jardin arrière » cadastrée section B numéro 335g7 - 8^{ème} division pour une contenance de 2a1ca ainsi qu'un terrain de fond pour une contenance de 92ca, tels que ces biens sont actuellement cadastrés section B numéro 335c12 pour une contenance totale de 2a92ca;
- L'habitation sur laquelle porte la demande, implantée entre mitoyens, fait partie d'un ensemble de deux maisons jumelées dont la toiture à versants présente les pignons en façades avant et arrière, le faîte correspondant à la mitoyenneté. Elle est implantée en léger recul et présente un gabarit R+1+T;
- La façade avant se compose, en situation existante de fait, d'un enduit de ton clair, de menuiseries de ton blanc (en PVC pour les châssis et en bois pour la porte d'entrée) et d'une toiture en tuile de ton rouge;
- La façade en situation existante de droit fait apparaître (dans la légende) des menuiseries extérieures en bois de ton foncé. Le remplacement en façade avant des châssis en bois de ton foncé par des châssis PVC de ton blanc semble avoir été réalisé entre 2010 et 2013 (sur base des images Google Street View);
- Les plans initiaux liés à la construction de l'habitation ne sont pas disponibles aux archives;
- Les permis 16-10008-1936 et 16-14030-1949 (délivré le 28/02/1949) ont successivement autorisé des transformations au bâtiment;
- Le dernier permis 16-40773-2012 ayant été délivré le 27/03/2013 à cette adresse (n°15) concernait la régularisation (suite à un procès-verbal d'infraction portant le n°11/32) du changement d'utilisation de l'habitation unifamiliale en une maison communautaire pour étudiants et l'aménagement de celle-ci comprenant 5 chambres réparties comme suit : 1 chambre au rez-de-chaussée (en façade avant), 3 chambres au 1^{er} étage, 1 chambre et 1 bureau au niveau des combles;
- L'affectation actuelle et licite du bien est donc le logement et plus précisément une maison communautaire comprenant 5 chambres;
- La maison mitoyenne n°13 située à droite et qui forme un ensemble avec la maison visée par la demande présente la même typologie architecturale et le même gabarit. Elle a fait l'objet d'une récente demande de permis d'urbanisme 16-47024-2023 qui a été délivré le 05/09/2023 et qui visait la mise en conformité d'une véranda non fermée située en façade arrière;
- La maison mitoyenne n°17 située à gauche a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme 16-10878-1938 qui a été délivré le 24/02/1938 et qui visait la construction d'une annexe à la maison;
- Les 2 maisons de gauche (sises aux numéros 17 et 19) sont implantées en net recul, ce qui dégage une large perspective sur l'angle de la maison faisant l'objet de la demande (ainsi que sur son versant de toiture);
- La situation actuelle de fait au n°15 semble préserver un jardinnet planté à l'avant ainsi qu'un muret bas;

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

- La modification de l'utilisation d'une maison communautaire d'étudiants en une maison unifamiliale;
- La démolition d'une véranda existante en façade arrière;
- La démolition d'un mur porteur et la pose de poutrelles;
- La construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière impliquant la rehausse des murs mitoyens situés à gauche (vers le n°17) et à droite (vers le n°13);
- La reconfiguration de certains aménagements intérieurs;

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

- L'analyse de la construction de l'annexe se base sur une situation existante et une configuration qui tiennent compte de la démolition préalable de la véranda existante. La réglementation en vigueur à y appliquer découle de cette démolition;

- Le programme n'est pas fondamentalement modifié;
- Le gabarit du volume en annexe est sensiblement augmenté permettant la création d'un espace cohérent en annexe en façade arrière répondant aux normes d'habitabilité en lieu et place de la véranda existante;

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

- en matière de programme :
 - la (re)modification de l'utilisation de la maison communautaire d'étudiants en une maison unifamiliale s'intègre parfaitement à l'environnement immédiat présentant essentiellement des habitations de ce type (unifamiliales);
- en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - la véranda existante munie d'une toiture en pente est démolie et remplacée par une annexe neuve dont le volume est couvert d'une toiture plate (avec gîte en pente) équipée de 2 coupoles;
 - la rehausse des mitoyens telle qu'envisagée est, en son point maximal, de l'ordre de + 90 cm en hauteur de part et d'autre de l'annexe à construire (au point bas de la toiture en pente existante de la véranda);
 - au vu de l'orientation de la parcelle, la construction de l'annexe n'engendrera pas d'ombre portée sur la parcelle mitoyenne de droite située au n°13 mais aura un net impact sur la parcelle mitoyenne de gauche située au n°17 et dont la configuration existante (licite) est assez spécifique;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la situation de fait semble préserver le jardinet planté à l'avant ainsi que le muret bas (mais informations manquantes en plan à ce sujet);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne présente pas de garage ni d'emplacement de stationnement sur la parcelle faisant l'objet de la demande;
 - l'habitation se situe en zone d'accessibilité de type C;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la présence d'une citerne de récupération des eaux de pluie n'est pas mentionnée sur les plans et les eaux de pluie semblent être rejetées à l'égout (pas de plans d'égouttage disponible dans le dossier transmis);
 - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² (car démolition véranda/reconstruction annexe avec maintien d'une surface identique) ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - étant donné la préexistence de la véranda (à démolir) et sa profondeur (en situation de droit) qui n'est pas augmentée, la dérogation à la profondeur n'est donc pas accentuée par le projet de la construction de l'annexe neuve et semble acceptable;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) :
 - étant donné la localisation et l'orientation du projet ainsi que la préexistence de la véranda, la perte d'ensoleillement directe due à la rehausse des murs mitoyens n'est pas d'application vers le n°13. Une ombre portée sera bien présente vers le n°17 au droit du passage aveugle extérieur situé au rez-de-chaussée et la dérogation semble acceptable;

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes :

- revoir la hauteur de l'extension en limitant la hauteur sous plafond à 250 cm et en diminuant de ce fait les rehausses des mitoyens à prévoir de part et d'autre (au point bas);
- préciser en plans (situation projetée) la présence éventuelle d'une citerne, le système de récupération des eaux de pluie et le réseau d'égouttage;
- préciser en plans (situation projetée) les aménagements de la zone de recul;
- prévoir lors du prochain remplacement des châssis en façade avant, le remplacement des châssis existants en PVC par des châssis en bois à indiquer sur la légende des matériaux (en situation projetée);

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 s'agit essentiellement de revoir la hauteur de l'extension;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a notamment lieu de limiter l'impact de l'extension;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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 de dérogation au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.