

Séance du 03 juillet 2024 / Zitting van 03 juli 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 143/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.477-2024
Situation : Rue du Coq 105
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-46891-2023, en application de l'article 102/1 (ajouter une casquette à la lucarne, isoler la toiture par l'extérieur, modifier les châssis et ajouter des volets extérieurs, modifier l'aménagement du jardin et déplacer le portail))
- 2) 145/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.487-2024
Situation : Avenue Maréchal Ney 55
(Rénover une habitation unifamiliale)
- 3) 144/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.453-2024
Situation : Avenue Beau-Séjour 21
(Créer une extension au 1^{er} étage, construire une lucarne en toiture, isoler la toiture et la façade arrière, réaménager les niveaux avec des modifications structurelles)
- 4) 147/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.388-2024
Situation : Chaussée de Saint-Job 572
(Transformer deux maisons unifamiliales et les relier afin de former une unité d'habitation, isoler les façades par l'extérieur, transformer et rehausser la toiture commune, aménager la venelle d'accès (mise en conformité) et le jardin)
- 5) 146/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.915-2023
Situation : Rue Vanderkindere 444-448 / Rue de la Primevère 19
(RECOURS CE - démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements)
- 6) 148/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.505-2024
Situation : Avenue des Pâturins 11
(Rénover une maison unifamiliale)
- 7) 136/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.498-2024 - art.177
Situation : Rue de l'Etoile 99
(Construire une résidence service et des studios sociaux et démolir une partie d'un bâtiment existant sur le terrain)
- 8) 142/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.513-2024 - art.177
Situation : Chaussée de La Hulpe 51-57
(Prolonger de drèves forestières vers la piste de l'hippodrome / officialisation de certains sentiers battus existants ;
- Démolition de revêtements devenus obsolètes et d'un mur en béton ;
- Plantation d'arbres et de haies écologiques du type bocagère;
- Installation d'équipements ludiques et éducatifs sur la piste.
- Installation de stationnements vélo.)
- 9) 135/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.504-2024 - art.177
Situation : Rue des Trois Rois, à côté du n°165
(Placer une installation fixe pour la pratique de maraîchage professionnel)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/07/2024
Objet n°01

Dossier 16-47477-2024 - Enquête n°143/24

Situation : Rue du Coq 105

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-46891-2023, en application de l'article 102/1 (ajouter une casquette à la lucarne, isoler la toiture par l'extérieur, modifier les châssis et ajouter des volets extérieurs, modifier l'aménagement du jardin et déplacer le portail)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47477-2024 introduite, en date du 20/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n°16-46891-2023, en application de l'article 102/1 (ajouter une casquette à la lucarne, isoler la toiture par l'extérieur, modifier les châssis et ajouter des volets extérieurs, modifier l'aménagement du jardin et déplacer le portail) sur le bien sis Rue du Coq 105 ;

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 :

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 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que l'isolation par l'extérieur, induit un dépassement en toiture;

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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 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 :

20/03/2024 : dépôt de la demande;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/05/2024 : réception des compléments;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/06/2024 au 17/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46891-2023 et portant sur le bien a été notifié le 11/09/2023 ;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 11/09/2026, et que sa mise en œuvre a été entamée le 24/06/2024 sans interruption de travaux ;

- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de modifier structurellement une maison unifamiliale, aménager les combles, construire une lucarne et isoler les façades ;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47477-2024 en date du 20/03/2024;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à modifier l'apparence extérieure de l'immeuble et améliorer les performances énergétiques ;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés ;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46891-2023 qui n'ont pas encore été mis en œuvre ;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés ;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 – alinéa 1 du CoBAT est d'application ;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial, considérant que les modifications ne portent que sur des éléments accessoires à la demande initiale ;
- Que les modifications visées consistent en :
 - L'ajout d'une casquette au niveau de la nouvelle lucarne ;
 - L'isolation de la toiture principale, par l'extérieur ;
 - La modification de baies et de châssis, ainsi que l'ajout de volets, au niveau de la façade pignon ;
 - Modifier l'aménagement de jardin en supprimant la zone plantée au profit d'un espace de stockage des vélos ;
 - Déplacer le portail d'entrée du jardin ;

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

- En ce qui concerne l'isolation de la toiture :
 - La rehausse induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- En ce qui concerne l'ajout de la casquette au niveau de la nouvelle lucarne :
 - La dérogation concernant la lucarne, avait été autorisée dans la demande initiale, en raison de son absence d'impact ;
 - Cependant, l'ajout d'une casquette, impacte davantage la dérogation accordée ainsi que l'impact de la visibilité au niveau de la voirie étroite ;
 - Par ailleurs, bien qu'il avait pu être autorisé, la modification du profil de la façade pignon, la casquette, telle que proposée est anecdotique et peu intégrée à la typologie de la bâtisse ;
 - Des stores peuvent être installés, afin de réduire l'impact de l'ensoleillement et permettant ainsi de limiter la surchauffe ;
- En ce qui concerne la modification des baies et châssis, ainsi que l'ajout de volets, au niveau de la façade pignon :
 - L'impact au niveau de la typologie de la bâtisse est significatif et soumis aux mesures particulières de publicité avec un avis de la Commission de Concertation ;
- En ce qui concerne l'aménagement du jardin et le déplacement du portail :
 - La demande initiale avait conditionné l'octroi du permis à une végétalisation du jardin d'au moins 50% ;
 - L'aménagement proposé, dans cette demande modificative, induit la suppression de la végétalisation au profit d'un espace de stockage des vélos, et indiqué comme perméable mais sans autre précision quant à la nature des matériaux proposés ;
 - Le stockage des vélos, ne doit pas se faire au détriment d'un aménagement paysager qualitatif ;
 - Dès lors, l'emplacement du portail n'a que peu d'importance ;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - au regard des volontés actuelles et de l'importance d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, l'isolation de la toiture est souhaitable ;
 - bien que dépassant légèrement le profil de la toiture mitoyenne, il y a lieu de considérer que les maisons voisines seront à terme également isolées et que les alignements seront restitués ;

- d'autant plus que le léger dépassement, n'induit aucune nuisance au niveau des parcelles mitoyennes et voisines ;
- la dérogation est acceptable ;

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'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - la demande d'isolation du pignon octroyée par le permis d'urbanisme initial, restituait la majeure partie des éléments de décors (les bandeaux en briques, les linteaux métalliques) ;
 - la demande modifiée supprime ces éléments de décors ainsi que les alignements des baies et leurs caractéristiques patrimoniales au profit de baies positionnées de manière peu cohérentes, complétées par des volets anecdotiques ;
 - ce traitement, ajouté à la création d'une casquette au-dessus de la lucarne, ne répondent plus aux éléments qui avaient justifié et motivé la demande initiale ;

Considérant en guise de conclusion, que la 1^{ère} demande de permis octroyée répondait davantage au bon aménagement des lieux sur plusieurs points ;

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

- Renoncer à la casquette au niveau de la lucarne ;
- Maintenir le jardin tel qu'en situation octroyée avec au moins 50% de pleine terre ;

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 teintes, matériaux, citerne d'eaux de pluie ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les teintes doivent être plus claires et les matériaux davantage pérennes et en ce que la demande doit répondre au RCU concernant la gestion des eaux pluviales ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les teintes et matériaux doivent être modifiés ;

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 la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article 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 03/07/2024
Objet n°02

Dossier 16-47487-2024 - Enquête n°145/24
Situation : Avenue Maréchal Ney 55
Objet : rénover une habitation unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47487-2024 introduite, en date du 26/03/2024 ;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue Maréchal Ney 55 ;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Vu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 48 - QUARTIER SUD-EST - ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 29/09/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;
Considérant que la demande se situe sur le lot n°6 du permis de lotir (PL) n°85 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14-07-1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande ;

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°1.4 qui prescrit "*Gabarit - La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50 m maximum (3 X 3,50 m). Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain, jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50 m en aucun point*", en ce que la rehausse augmentera la hauteur de la façade ouest à 12m ;
 - non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "*Aspect et matériaux - Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants*", en ce que la création de la toiture plate ainsi que l'étage en verre/bois contrastent avec les immeubles voisins ;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°7 qui prescrit "*Parti architectural – les volumes des constructions principales et secondaires devront être harmonisés entre elles et s'intégrer parfaitement au cadre environnant. Toutes les faces des constructions seront traitées dans les mêmes matériaux et avec le même caractère architectural*", en ce que le troisième sera vitrée ;
 - non-respect de l'article n°8 qui prescrit "*Gabarit et toitures – 8.1 La hauteur maximale est de deux (2) étages sur rez-de-chaussée, soit trois (3) niveaux ou une hauteur de 10,50 m maximum (3 X 3,50 m). Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain, jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment cette hauteur ne peut dépasser 10,50 m en aucun point*", en ce que la façade ouest présente un rez-de-jardin, ce qui augmente la hauteur à 12m;
 - non-respect de l'article n°10 qui prescrit "*Matériaux - Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée. Toutefois, l'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants*", en ce que la création de la toiture plate ainsi que l'étage en verre/bois contrastent avec les immeubles voisins ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y sont développées;
Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- vue plongeante dans les jardins avoisinants ;
- effet mirador ;
- pas de harmonie avec l'esthétique des villas avoisinantes ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

26/03/2024 : dépôt de la demande;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/04/2024 : réception des compléments;

07/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

du 03/06/2024 au 17/06/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : 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 de l'Environnement sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 26/06/2024 :

Considérant le projet de rénovation d'une habitation unifamiliale qui comprend :

- démolition de deux niveaux sous toiture à versants et construction d'un niveau sous toiture plate ;
- isolation par l'extérieur des façades existantes ;
- remplacement de châssis ;
- nouveau chemin d'accès ;
- 108m² de toiture verte ;
- Pas de CEP ;
- Pas de BO ;

Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que cette espèce est protégée et en diminution drastique sur la Région,

Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;

Avis favorable à condition de

- Respecter le RCU eau : ré utilisation des eaux pluviales et infiltration (zéro rejet à l'égout)

Il serait favorable à la biodiversité de :

- Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter les coins en verre (car ce type de paroi est responsable d'énormément de collisions mortelles d'oiseaux) et de placer une structure visible ;
- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque ;

Nichoirs martinets

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit dans la verdure et composé de villas implantées en ordre ouvert ;
- Dans ce quartier, l'avenue Maréchal Ney est une artère courbe, bordée par des constructions en retrait par rapport à l'alignement dont leurs zones de recul présentent un aménagement paysager qualitatif ;
- La parcelle cadastrée section H, n°8P39 sur laquelle porte la demande se situe le long de l'avenue et présente des dimensions généreuses (2954m²). Sur cette parcelle bordée d'arbres s'implantent une villa à 4 façades (sur la partie gauche), des terrasses en escalier (en façade arrière de la villa) et une piscine ouverte (sur la partie droite) ;
- La maison unifamiliale n°55 faisant l'objet de la demande se compose :

- d'un volume principal, présentant un gabarit R + 1 + toiture à 4 versants ;
- d'une annexe, aménagée en façade arrière, à gauche de la maison, présentant un gabarit R + toiture plate ;
- d'une zone de recul végétalisée et contenant une allée liant l'entrée de la parcelle à la porte d'entrée de la maison ;
- d'une terrasse implantée en façade arrière et le long de la façade latérale droite. Des escaliers ont été aménagés afin de lier la terrasse au niveau bas du jardin ;
- d'une piscine implantée sur la partie droite de la parcelle ;
- Cette maison construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-8055-1933 ;
- Elle a subi différentes transformations au cours du temps, notamment le permis 16-29401-1984 qui a octroyé la construction de l'annexe implantée à gauche de la maison, en façade arrière ;
- Toutefois, la situation de droit diffère de la situation de fait ; entre 1996 et 2004, la maison a été transformée :
 - une terrasse a été aménagée le long de la façade latérale droite et jointe à la terrasse existante implantée en façade arrière ;
 - l'annexe a été agrandie de 5,00 mètres en profondeur ;
 - l'étang existant, implanté sur la partie droite de la parcelle, a été transformé en une piscine ;
- Le permis d'urbanisme 16-40997-2013 a autorisé le remplacement de châssis existants par des châssis en aluminium ainsi que le remplacement de garde-corps qui donnent un caractère plus moderne à la maison. Toutefois, ce permis précise que la façade avant est marquée par un "petit patrimoine" qui marque l'époque de la villa. Il s'agit de grilles posées devant les petites baies et qu'elles doivent être maintenues ;
- Le permis d'urbanisme 16-45840-2021 a mis en conformité les travaux effectués sans permis ; à savoir, l'agrandissement du séjour, la construction d'un porche et les travaux effectués entre 1996 et 2004. Les plans introduits lors de cette demande de permis nous informent de la disparition des grilles sur la façade avant ;
- Le permis d'urbanisme 16-47165-2023 concernait la rénovation et l'isolation de la toiture à versant, la construction de nouvelles lucarnes et le réaménagement du chemin d'accès ; toutefois, cette demande a été mise sans suite ;
- Aujourd'hui, la maison unifamiliale (6 chambres et 4 salles de bain) présente un aménagement comme suit :
 - Le sous-sol présente la même superficie que le niveau du rez-de-chaussée ; il contient des caves dont une cave à vin et 2 garages dont les entrées se situent le long de la façade latérale gauche ;
 - Le rez-de-chaussée contient les espaces de vie, ouverts sur la zone de jardin ; l'entrée principale de la maison se situe au centre de la façade avant ;
 - Le premier étage est contient les espaces de nuits (2 suites – chambres et salles de bain) et un bureau ouvert sur le salon par le placement d'un vide ;
 - Les combles existants présentent 2 étages ; le premier étage est aménagé en 3 chambres (éclairées par des lucarnes), une salle de bain et une bibliothèque ; le second étage sous combles contient une suite (chambre et salle de bain) ;

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

- La transformation de la toiture à versant en une toiture plate ;
- Rehausse des façades d'un étage ;
- Placement d'un auvent en façade avant condamnation d'une fenêtre ;
- Réaménagement de l'allée piétonne située sur la zone de recul ;

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

- Le programme unifamilial de la maison est préservé ; sa capacité se voit réduite (4 chambres et 4 salles de bain) par l'aménagement d'un troisième étage contenant 2 suites composées de chambres et de salles de bain ;
- Le gabarit de la maison sera modifié par la démolition de la toiture à versant et la construction d'un volume vitré à toiture plate ; il s'implantera en retrait par rapport au plan des façades afin d'aménager des terrasses, couvertes par un auvent en acier ;
- La toiture plate de ce nouveau volume sera une toiture extensive où sera placé des panneaux photovoltaïques ;
- L'acrotère sera rehaussé afin de créer un garde-corps pour les terrasses tout en préservant les matériaux des façades ;

- L'esthétique de la façade avant sera modifiée en ce qu'une fenêtre située au niveau de la salle de bain du premier étage sera condamnée ;
- Les façades seront isolées et enduites avec du crépi, ton blanc cassé ;
- La zone de recul subira également des transformations par le déplacement du portail vers le centre de la parcelle et par l'aménagement d'un nouveau chemin d'accès moins direct par rapport à la situation existante ; selon la note explicative, cette modification vise à créer une nouvelle scénographie, découvrant progressivement la maison ;
- L'entrée de la maison sera accentuée par un auvent métallique ;

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

- Les actes et travaux prévus par la demande peuvent s'envisager en ce qu'ils complètent le caractère moderne de la maison ;

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

- en matière de programme :
 - Les suites prévues au nouvel étage peuvent s'envisager en ce qu'elles respectent la réglementation en termes d'habitabilité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Ce nouvel étage ainsi que la nouvelle toiture plate donnent à la maison un style moderne qui s'intègrent harmonieusement au jeu de plein et de vite des façades à la maison existante ;
 - Considérant l'implantation de la maison, les terrasses prévues ne présenteront pas de vue plongeantes du fait l'éloignement de celles-ci, de l'implantation d'arbres et de haies sur les limites mitoyennes ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le nouvel aménagement de la zone de recul peut également s'envisager en ce que l'imperméabilisation de la zone reste raisonnable ;
 - Considérant qu'il est important de placer des nichoirs à oiseaux afin de respecter l'environnement ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La suppression de la fenêtre située en façade avant ainsi que le placement d'un auvent ne portent pas atteinte au style de la maison ;
 - L'isolation des façades peut également s'envisager ;

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 :
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS n°48 bis & ter, article 1.4 - Gabarit:
 - Art. 126§11 Dérogation à un Permis de Lotir n°85, article 8 - Gabarit et toitures :
 - La maison présente un rez-de-jardin au niveau de la façade ouest ;
 - Les plans introduits indiquent des niveaux par rapport au niveau 00 du rez-de-chaussée ;
 - La nouvelle toiture plate se compose d'un auvent métallique qui dépasse le plan de façade de 0,62m et de 1,20m en façade avant ; de fait, la hauteur prise au point le plus bas de la façade ouest est donc de 12m et non 9,45m ;
 - Toutefois, considérant que cette nouvelle toiture plate est moins imposante que la toiture à versants existante ; qu'il s'agit d'une dérogation mineure en qu'elle est peu visible depuis l'espace public ;
 - Cette dérogation peut s'envisager ;
 - Art. 126§11 Dérogation à un PPAS n°48 bis & ter, article 1.5 - Aspect et matériaux:
 - Art. 126§11 Dérogation à un Permis de Lotir n°85, article 10 - Matériaux:
 - Le bâti environnant présente des maisons composées de façades en briques ou bien en crépi ;
 - Le nouvel étage présente une toiture plate et des façades vitrées et en bardage en bois, ce qui contraste avec l'environnement bâti ;
 - Toutefois, considérant que d'un point de vue architectural, ce nouvel étage s'intègre harmonieusement au style de la maison et accentue son caractère moderne, cette dérogation peut s'envisager ;
 - Art. 126§11 Dérogation à un Permis de Lotir n°85, article 7 - Parti architectural :
 - La maison présente des façades en crépi blanc cassé alors que le nouvel étage prévu sera vitré et avec un bardage en bois ;
 - Toutefois, pour les raisons présentées ci-dessus, cette dérogation peut également s'envisager ;

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

- fournir un plan sur la gestion des eaux de pluie ;
- placer des claustras en bois sur les angles du nouveau volume ;

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 les remarques émises par le service de l'environnement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'évacuer les eaux sur le terrain ;

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;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n°48bis & ter, articles n°1.4 et n°1.5 et le permis de lotir, articles n°8, n°7 et n°10 – 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 03/07/2024
Objet n°03

Dossier 16-47453-2024 - Enquête n°144/24

Situation : Avenue Beau-Séjour 21

Objet : créer une extension au 1^{er} étage, construire une lucarne en toiture, isoler la toiture et la façade arrière, réaménager les niveaux avec des modifications structurelles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47453-2024 introduite, en date du 08/03/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une extension au 1er étage, construire une lucarne en toiture, isoler la toiture et la façade arrière, réaménager les niveaux avec des modifications structurelles sur le bien sis Avenue Beau-Séjour 21 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 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 :

- o application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°3.2.1 – Implantation des constructions qui prescrit "La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 13m", en ce que l'extension dépasse cette mesure;
 - o non-respect de l'article n°3.5 – Toitures qui prescrit "Dans les toitures à versants ; les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m et l'espace entre les lucarnes ainsi que la limite mitoyenne, est de minimum 1m. Elles sont couvertes d'une toiture en pente", en ce que la lucarne a une largeur supérieure, est implantée le long de la mitoyenneté et comporte une toiture plate ;
- o application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - o non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que l'isolation au 1^{er} étage, en façade arrière, dépasse la profondeur des 2 biens mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 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 :

08/03/2024 : dépôt de la demande;

22/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/05/2024 : réception des compléments;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/06/2024 au 17/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est fortement résidentiel et couvert par le PPAS n° 51 ;
- En effet, l'avenue Beau-Séjour comporte des habitations de faibles gabarit datant du début du XXe siècle, dont certaines sont reprises à l'inventaire et la chaussée de Waterloo, à proximité comporte des rez-de-chaussée commerciaux avec des logements aux étages ;
- La maison sur laquelle porte la demande, bâtie à l'alignement et en mitoyenneté au début du XXe siècle, et de gabarit R + 1 + Toiture à versant et comporte une typologie de petite maisons ouvrière, à l'instar des maisons à proximité, du côté impair ;
- La demande de permis d'urbanisme n° 16-2332-1926 a octroyé la construction d'une annexe sur deux niveaux, le long de la mitoyenneté de droite et une extension du rez-de-chaussée, sur la partie gauche ;
- La façade est en brique de ton rouge ;
- Les menuiseries ont été remplacées en PVC de ton blanc sans respect des cintrages et ce en infraction ;
- La maison mitoyenne de droite, n° 19, est de même typologie avec une façade peinte en rose pâle. Elle comporte la même annexe en mitoyenneté. Et elle comporte, en façade arrière, une isolation uniquement au niveau de cette annexe sur un seul niveau ;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 23, comporte une typologie plus cossue et est plus haute et plus profonde ;
- Le jardin comporte des aménagements paysager et est en pleine terre ;

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

- La construction d'une annexe au 1^{er} étage ;
- La construction d'une lucarne, à toiture plate, sur le pan arrière de la toiture ;
- Le réaménagement structurel et spatial des niveaux, avec suppression de murs porteurs et démolition du niveau d'entre-étage ;
- La pose d'un nouvel escalier hélicoïdal avec modification de la trémie existante ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière avec une finition en crépi sur isolant de teinte claire ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture avec repose d'un revêtement en tuiles de ton rouge-brun ;

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 façade avant reste inchangée, les modifications ne portant que sur l'aménagement intérieur et la façade arrière ;
 - les aménagements intérieurs, via l'agrandissement de baies dans les murs porteurs du rez-de-chaussée, permettent d'augmenter la surface habitable et d'augmenter l'apport en éclairage naturel au sein des pièces plus centrales ;
 - le réaménagement du 2^e étage et des combles, permet l'implantation d'un WC supplémentaire ;
 - bien que la façade avant, ne fasse pas partie de la demande, l'infraction concernant les châssis en PVC sans respect du cintrage ne pourra être autorisé et de ce fait, il y a lieu, de prévoir, lors d'un prochain remplacement de châssis de les restituer en bois de ton blanc dans le respect des cintrages des baies ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que dérogoire au PPAS, la lucarne est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - les extensions comportent une toiture plate végétalisée de type extensive ;
 - la profondeur de l'extension sur deux niveaux, dans une zone qui ne comporte pas d'annexes prévue au PPAS, comporte une profondeur de bâtisse dépassant la profondeur maximum fixée au plan du PPAS ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une petite terrasse est aménagée au rez-de-chaussée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte aucune garage en situation existante de droit ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La citerne existante est maintenue ;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - le dépassement induit par l'isolation, n'est situé qu'au niveau du 1^{er} étage ;
 - considérant que ce dépassement est uniquement théorique et n'induit pas davantage de nuisance pour les biens mitoyens et qu'au contraire permettra à terme aux habitations mitoyennes d'également isoler leur façades, suivant les volontés écologiques actuelles d'amélioration des performances énergétiques ;
- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article 3.2.1 implantation des constructions :
 - L'annexe construite en 1926, antérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS n°51, a une profondeur de 13,80m ;
 - Toutes les modifications à prévoir, comme les extensions, doivent se limiter à la profondeur fixée par le PPAS ;
 - Ainsi, l'alignement de la partie gauche au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, dépassent de 80cm, la profondeur autorisée ;
 - Cependant, ces extensions, hors isolation, se maintiennent dans le profil de construction des deux biens mitoyens. Seule l'isolation de cette façade arrière, induit une dérogation à la profondeur visée par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Considérant, dès lors, que ces extensions n'ont aucun impact en terme d'ombrage ou de prise de vues sur les parcelles mitoyennes, et considérant que ces actes et travaux rationalisent la façade arrière, améliorent l'habitabilité et le programme en terme de nombre de chambres, la dérogation est acceptable
 - Article 3.5 Toitures :
 - Afin d'atteindre les performances énergétiques actuelles, l'épaisseur de l'isolation, ne permet pas de proposer une largeur de lucarne de maximum 1,50m ;
 - D'autant plus que la largeur de lucarne proposée, de 3,15m, reste conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en restant inférieur aux 2/3 de développé de la façade ;
 - La lucarne comporte une toiture plate, et bien qu'une telle toiture serait difficilement acceptable en façade avant, en raison d'une incohérence de typologie au niveau de la typologie, au niveau de la façade arrière, non visible depuis l'espace public, est plus acceptable et ne rompt pas avec la typologie à maintenir à rue en zone de ZICHEE du PPAS ;
 - Par ailleurs, le positionnement de cette lucarne, le long de la mitoyenneté, en partie privative, permet de rester uniquement centré sur l'espace de bureau privatif projeté dans les combles ;
 - Considérant également que cette façade n'est pas visible depuis l'espace public et que le positionnement de la lucarne n'a aucune incidence sur le bien mitoyen de gauche, la dérogation, dans son ensemble est acceptable ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n° 3.2.1 et n° 3.5 et au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/07/2024
Objet n°04

Dossier 16-47388-2024 - Enquête n°147/2024

Situation : Chaussée de Saint-Job 572 - 572-A

Objet : transformer deux maisons unifamiliales et les relier afin de former une unité d'habitation, isoler les façades par l'extérieur, transformer et rehausser la toiture commune, aménager la venelle d'accès (mise en conformité) et le jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47388-2024 introduite, en date du 11/01/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer deux maisons unifamiliales et les relier afin de former une unité d'habitation, isoler les façades par l'extérieur, transformer et rehausser la toiture commune, aménager la venelle d'accès (mise en conformité) et le jardin sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 572 - 572-A ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 - QUARTIER ST.-JOB-BENAETS approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989, et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- o 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);

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 :

- o application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions:
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant);
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
- o application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions - Dérogation au PPAS n°55:
 - art. III.2.1 zone de cours et jardins a) zone de verdure + b) clôture ;
 - art. III.3.3 aménagement voirie piétonne
 - art. IV.2.2.A.1 3) hauteur sous corniche + 4) forme de toiture et matériaux
 - art. IV.4.2.1 matériaux de châssis

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/01/2024 : dépôt de la demande;

15/02/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/03/2024: réception des compléments;

15/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/04/2024: réception des compléments;

03/06/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

05/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/06/2024 au 17/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : 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 05/06/2024, et sera rendu en cours de procédure ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Les deux maisons d'habitation unifamiliales sont des constructions modestes implantées à l'arrière de la chaussée de Saint-Job. Elles sont accessibles par une petite venelle longeant le n° 574 ;
- Elles forment l'about de ce second alignement adossé à la ligne de chemin de fer, et non visible depuis la chaussée ;
- Les constructions faisant l'objet de la demande ont été construites au début du XXème siècle, et forment un ensemble patrimonial relativement cohérent. Elles ont subi diverses transformations légères, tenant compte de leur typologie d'origine ;

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

- La présente demande de permis d'urbanisme concerne:
 - Relier deux maisons de petite taille en une seule maison de taille moyenne et revoir son organisation interne ;
 - Isoler par l'extérieur les trois façades de la maison ;
 - Rehausser la toiture et transformer le toit à trois versants, en un toit à deux versants avec brisis vertical en façade arrière et avant, et une croupe en façade latérale ;
 - Modifier les ouvertures de façades et remplacement des menuiseries par des châssis en aluminium : agrandissement de certaines baies, création de nouvelles ouvertures et condamnation d'une des portes d'entrée en façade avant ;

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

- Le projet s'inscrit dans la redynamisation de cette zone d'habitation secondaire et relativement insalubre ;
- Liaison des deux maisons :
 - Le projet se situe dans une petite ruelle piétonne en intérieur d'îlot bordée par 6 maisons ouvrières en rangée. Les deux premières maison (n° 564 et 566) sont de gabarits moyens, les deux suivantes sont plus basses et plus étroites (n° 568 et 570), et les deux dernières qui font l'objet de la demande (n° 572 et 572A) sont particulièrement petites, mais s'inscrivent dans la continuité des gabarits précédents ;
 - Surface brutes existantes :
 - n°572 : 37m² sur 2 niveaux (27m² surface nette)
 - n°572A : 63m² sur 2 niveaux (47m² surface nette)
 - Les espaces de vie que permettent actuellement les deux maisons sont vétustes, peu lumineux et exigus. Actuellement les maisons offrent l'équivalent de deux studios ;
 - Le projet propose de relier les 2 maisons en une seule habitation afin de permettre la création d'un logement aux espaces plus généreux et davantage respectueux des normes minimales d'habitabilité actuelles ;
 - La maison projetée, grâce à la surélévation de la toiture permettant d'utiliser l'étage sous versants, propose une surface nette de 108m², et disposant d'un jardin privatif orienté au Nord, ce qui est appréciable mais modifie fortement la typologie de l'ensemble ;
 - Dans le cadre de cette demande de permis d'urbanisme, le projet opte d'y accommoder une grande chambre de 18m², et que le niveau R2 sous toiture demeure un espace polyvalent, lequel pourra éventuellement être transformé en espaces de nuit ;
- Isolation des façades :
 - Les trois façades de la maison seront isolées par l'extérieur vu l'étroitesse des espaces intérieurs, en vue d'en améliorer les performances énergétiques, et de s'inscrire dans les objectifs de développement durable. Les façades seront revêtues d'un crépi lisse blanc qui s'accorde avec l'ensemble ;
 - Le front bâti se trouve donc décalé de 15cm (épaisseur isolation + finition) par rapport aux autres constructions de la ruelle. A noter toutefois que la ruelle est une servitude de passage implantée

sur la parcelle, et l'empiètement reste bien confiné à la superficie de la parcelle. Néanmoins, cette option contemporaine tend à rompre l'harmonie d'ensemble ;

- Modification des ouvertures de façades :
 - Le nouvel agencement de la maison impose des adaptations des ouvertures, d'ailleurs fort réduites en façade latérale et arrière ;
 - En façade latérale, les deux ouvertures existantes sont conservées. Celles-ci respectent les dispositions du Cove Civil en matière de vues vers la parcelle voisine ;
 - En façade arrière, de nouvelles ouvertures sont aménagées de sorte à éclairer correctement les espaces et à offrir des vues vers le jardin. Ceci comprend en effet une large baie vitrée coulissante qui ouvre le salon sur l'espace de terrasse attenant ;
 - Toute cette fenestration conserve des proportions cohérentes et uniformes afin de rendre l'éclairage des pièces plus salubre, et de profiter des vues de qualité qui se déploient sur et autour du terrain ;
 - Toutefois, il est regrettable que le projet propose des menuiseries en aluminium en supprimant les divisions d'origine dans ce contexte patrimonial ;
- Rehausse de toiture et brisis :
 - Le projet prévoit une rehausse de la toiture au moyen d'une nouvelle charpente à brisis vertical, s'apparentant à une rehausse de façade et complexifiant la lecture de la perspective visuelle ;
 - La nouvelle toiture s'aligne en hauteur de faitage avec celles des maisons n°564 et 566 au bout de la ruelle, mais engendre une rehausse de 2,98 cm par rapport à la maison voisine de gauche qui s'en retrouvera enclavée ;
 - Le niveau de la corniche existant est conservé afin de maintenir une cohérence visuelle avec les voisins immédiats n°568 et 570, mais une seconde ligne verticale sera placée plus haut au niveau du brisis vertical de la nouvelle toiture ;
 - La création d'un brisis au-dessus de la corniche permet d'optimiser la hauteur sous plafond de l'espace intérieur et lui offre une grande hauteur libre pouvant être rationalisée, tout en accentuant l'impact visuel des façades, malgré que celui-ci est légèrement en recul de la façade isolée ;
 - La ruelle étant inaccessible par véhicule, le projet opte pour une toiture en zinc gris, plus aisée à acheminer sur chantier et à placer en toiture que des tuiles. Toutefois, il y a lieu de conserver la cohérence de l'ensemble en prévoyant un recouvrement de toitures en tuiles ;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit de réunir 2 petites maisons afin de proposer un logement unifamilial plus vaste, ce qui est appréciable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit en rupture avec les gabarits d'origine environnants, en proposant des modifications volumétriques impactantes et complexifiant la lecture patrimoniale de l'ensemble ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la maison bénéficie d'un jardin paysager privatif orienté au Nord ;
 - la zone avant est le reliquat de la venelle commune ;
 - la zone latérale est toutefois relativement imperméabilisée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la localisation et l'accessibilité piétonne de la maison ne permet pas d'y prévoir un garage pour véhicule ;
 - la chaussée de Saint-Job est bien desservie en transports en commun ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les installations techniques seront adaptées aux besoins du projet. Toutefois, l'ampleur du programme n'engendre pas l'application du Règlement Communal relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- RRU Titre II Article 4 – Hauteur sous plafond :
 - Demande de dérogation pour la hauteur sous-plafond des deux wc. Leur plafond est en pente et le bord la cuvette démarre à 1,80m ;
- RRU Titre II Article 8 – WC donnant sur une pièce de vie :

- Il est très utile d'avoir un wc séparé au même niveau que les pièces de vie. Le seul espace disponible est sous l'escalier dans l'entrée. Le projet propose de placer une porte coulissante permettant de séparer la zone d'entrée et la cuisine, mais qui n'obstrue pas la fluidité de circulation ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose de reconfigurer une maison unifamiliale aux proportions relativement modestes et tendant à être davantage en adéquation avec le cadre urbain et paysager environnant ;
 - Les modifications volumétriques sont limitées à la rehausse de la toiture, mais tendent à rompre l'harmonie de l'ensemble des dernières maisons de la venelle, en se référant à des toitures plus élevées en amont, mais pas directement mitoyennes ;
- 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) :
 - Le projet propose la suppression de 2 petits logements au profit d'une maison unifamiliale plus en adéquation avec les normes minimales d'habitabilité afin de pouvoir y accueillir une famille, et dont la superficie totale est augmentée, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions:
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - les façades non visibles depuis l'espace public seront isolées par l'extérieur, ce qui demeure dérogatoire au RRU au regard de l'Arrêté de Minime Importance. Cependant, le projet aura un impact non négligeable sur son environnement bâti et paysager immédiat. Toutefois, les options du projet permettent d'harmoniser le nouvel ensemble formé par ces 2 constructions réunies afin de rendre à la maison une identité propre ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Dans le contexte de la venelle et en vue de l'apparence de la maison existante, le projet propose de favoriser la performance énergétique de la maison, en ne tenant toutefois pas compte des éléments architecturaux ou de la matérialité à préserver liés au contexte particulier de cet ensemble;
 - L'isolation par l'extérieur est, certes, plus efficace et nécessite de déroger pour isoler par l'extérieur les 3 façades de la maison (avant, latéral et arrière). Le volume projeté va donc dépasser l'alignement des maison voisines de 15cm ;
 - Actuellement toutes les maisons de la venelle sont dans leur état original. Il est vraisemblable d'imaginer que dans le futur ces maisons subiront elles même des rénovations et des demandes d'isolation par l'extérieur, mais ce n'est pas le cas aujourd'hui ;
 - A noter que le bien est implanté le long d'une venelle privative consistant en des servitudes de passage pour permettre l'accès aux maisons des habitants uniquement. Le volume isolé demeure donc sur la parcelle privative de la maison ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Actuellement le volume sous versant de toiture est trop bas pour être habitable ;
 - La toiture devant être refaite à neuf, une réflexion à long terme s'impose afin de permettre une certaine flexibilité et adaptabilité selon l'évolution familiale des demandeurs ;
 - La rehausse du toit permet de rendre l'étage habitable et d'aménager un espace qui pourra être divisé si besoin dans le futur, mais demeure trop important par rapport au contexte et à la volumétrie d'origine ;
 - Côté gauche, les deux maisons 564 et 566 sont les plus hautes de la venelle. Le projet propose de s'aligner avec la hauteur de toiture des 2 maison les plus hautes mais non mitoyennes, et tendant à compromettre la lecture de la séquence urbaine le long de cette venelle ;
 - Le choix et but du toit Mansart est d'une part de s'inscrire en mimétisme avec le volume des n°564/566 tout permettant de conserver la hauteur de corniche existante et donc l'alignement visuel avec le voisin immédiat. Néanmoins, le projet rend la lecture de la transformation très complexe et dès lors très impactante ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions - Dérogation au PPAS n°55:
 - art. III.2.1 zone de cours et jardins a) zone de verdure + b) clôture :

- Sur le plan du PPAS la zone latérale de la maison y compris la venelle, est indiqué comme zone non constructible 'cours et jardin'. Cette zone est actuellement revêtue de dalles et klinkers (situation de fait). Il est demandé de maintenir un revêtement imperméable car il s'agit d'une zone de circulation étroite entre la venelle et terrasse arrière. Il y a cependant lieu de renforcer la perméabilité de la zone latérale amorçant le jardin ;
- La PPAS autorise un mur d'une hauteur de 2m dans les 4 premiers mètres à partir de la façade arrière de l'immeuble le plus profond. En raison du tracé irrégulier de la limite de parcelle, il est demandé une dérogation pour dépasser les 4m par 40cm à gauche et 55cm à droite afin que le mur se prolonge jusqu'au changement de direction de tracé de la limite. La section suivante de clôture est en treillis et d'une hauteur de 1.5m. Cela à fin que les délimitations soient alignées de façon propre avec le tracé de la parcelle ;
- Le mur de clôture de la terrasse est proposé en blocs de béton peint en blanc, afin d'assurer l'intimité de la terrasse du demandeur. Il y a cependant lieu de rencontrer les objectifs du PPAS en favorisant la perméabilité visuelle entre ces parcelles étroites afin d'éviter un effet de cloisonnement ;
- art. III.3.3 aménagement voirie piétonne :
 - Il y a 2 cagibis situés sur la parcelle du demandeur sur la zone de venelle, dont 1 appartenant aux propriétaires du n°568 et 570. Une vérification sur Bruciel permet de vérifier leur existence en 1987. Ces aménagements sont inhérents à l'organisation interne de ces maisons modestes et ne compromettent par l'usage de cette petite voirie car se situent en about ;
- art. IV.2.2.A.1 3) hauteur sous corniche + 4) forme de toiture et matériaux :
 - La corniche existante est conservée, elle se situe à une hauteur de 5,91m au niveau supérieur, en dessous des 7m du PPAS. Une dérogation est demandée pour créer une toiture Mansart. Cela tend à réduire l'impact visuel de la surélévation en maintenant la corniche existante afin de conserver en apparence l'échelle existante de la maison et de rester alignée avec le voisin mitoyen. L'arrête du Mansart vertical se situe à une hauteur de 7,57m et donc assimilé à une rehausse de façade, ce qui ne peut se concevoir dans ces proportions. Le choix du matériau zinc, déterminé principalement pour faciliter l'exécution de la toiture, est également en rupture avec l'ensemble de ces petites maisons. La surélévation de la maison permet cependant de créer un volume intégralement habitable sous toiture, ce qui est à favoriser mais de façon plus modeste et en y intégrant éventuellement des lucarnes aux proportions réduites permettant de conserver la lecture des versants de toiture ;
- art. IV.4.2.1 matériaux de châssis :
 - La venelle est privée donc non visible de la voirie publique. La dérogation au PPAS n'est donc pas avérée. Il y a cependant lieu de respecter le contexte patrimonial particulier de cet ensemble de maisons en prévoyant des menuiseries en bois et conservant les divisions d'origine. Il y a également lieu d'éviter les garde-corps tels que proposés ;

Considérant que telle que proposée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et qu'il y a lieu de revoir la demande en proposant une transformation de toiture plus modeste, en restituant des menuiseries en bois plus respectueuse de leur typologie d'origine, et en revoyant l'esthétique du revêtement sur l'isolation extérieure.

Avis DEFAVORABLE 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, avec refus de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (articles art. III.2.1, III.3.3, IV.2.2.A. et IV.4.2.1, et règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 3, 4 et 6, et Titre II, articles 4 et 8.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/07/2024
Objet n°05

Dossier 16-46915-2023 - Enquête n°146/2024

Situation : Rue Vanderkindere 444-448 / Rue de la Primevère 19

Objet : démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46915-2023 introduite, en date du 10/03/2023, modifiée (documents indicés A et datés du 16/10/2023) le 27/10/2023 en application de l'article 191 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.R.L. BBR Belgique c/o Monsieur Christian Stenuit ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une ancienne station-service et des logements et construire un immeuble mixte de commerce et de logements sur le bien sis Rue Vanderkindere 444-448 - Rue de la Primevère 19 ;

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

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

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

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

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

que la demande est régie par les articles du RCU;

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 d'un logement;

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 la façade avant qui prescrit "être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que les nouvelles façades, autant du côté de la rue Vanderkindere que de la rue des Primevères, dépassent la hauteur des façades les plus hautes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur des deux biens qui lui sont mitoyens;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2023 au 30/05/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Multiplés dérogations avec nombreux préjudices pour le voisinage;*
- *Rompent l'équilibre entre le résidentiel et le commercial;*
- *Trop nombreuses terrasses;*
- *Projet trop dense;*
- *Zones de livraison en voirie va impacter le trafic;*
- *Induit de nombreuses vues sur les parcelles mitoyennes et environnantes et d'autant plus avec le potager partagé en toiture;*
- *Impact du bruit en intérieur d'ilot;*
- *Bruit dus aux pompes à chaleur;*

- Impact sur la perte d'ensoleillement au sein de l'ilot;
- Erreurs dans l'étude d'ensoleillement;
- Absence d'image de synthèse pour l'arrière dans le dossier;
- Projet trop massif, en raison du gabarit et des teintes;
- Le jardin ne sera jamais végétalisé en raison de l'orientation Nord, de ce fait le recul est trop faible;
- Impact sur le parking déjà problématique;
- Trop peu de garages pour le nombre de logements;
- Impact de l'implantation d'une grande surface commerciale dépourvue de parking et de zone de livraison (hormis une en voirie);
- Chantier de grande ampleur et de longue durée avec possible dégâts pour les bâtiments situés à proximité du chantier (fissures des murs, dégâts aux vitrines..);
- Impact sur le chiffre d'affaire;
- Dévalorisation des biens de l'ilot;
- Aspects peu écologiques du projet allant à l'encontre de l'intérêt commun et contraire aux objectifs de la Commune;
- Bon nombre d'emplacement de vélos;
- L'étude sur la pollution du sol doit être réalisée par le demandeur sur la totalité des parcelles environnantes;
- La ZICHEE de la place qui d'Arezzo doit être pris en compte;
- Demande de supprimer un niveau;
- Demande de poser des murs anti-bruit;
- Chantier de trop grande ampleur;

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 16/06/2023, a reporté son avis;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 28/06/2023;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) sont à nouveau d'application sur base de la demande modifiée pour les motifs suivants qui sont maintenus :

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 la façade avant qui prescrit "être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que les nouvelles façades, autant du côté de la rue Vanderkindere que de la rue des Primevères, dépassent la hauteur des façades les plus hautes;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur des deux biens qui lui sont mitoyens;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- absence de mise à disposition des documents sur la plateforme Openpermit et impossibilité d'analyser en vue de réclamations et/ou observations ;
- recul insuffisant pour répondre à la condition d'améliorer les raccords avec la maison voisine côté Primevère ;
- les vues intrusives des terrasses sont maintenues ;
- PAC trop près du voisin côté Primevère, à déplacer du côté Vanderkindere ;
- Zone de livraison toujours manquante ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : nouveau délai de 160 jours ;

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

10/03/2023 : dépôt de la demande;

11/05/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua;

16/05/2023 au 30/05/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

14/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis;

28/06/2023 : nouvelle séance de la Commission de concertation, 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 ;

Vu l'avis conforme de la Commission de concertation libellée comme suit :

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier d'habitation, urbanisé en ordre continu, comprend la rue Vanderkindere, artère commerciale de quartier très active;
- La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Le tronçon dans lequel se situe l'immeuble sur lequel porte la demande est compris dans le liseré de noyau commercial;
- La parcelle concernée par la demande est occupée par une station-service, avec atelier et une petite surface commerciale attenante à la station-service ainsi que des logements;
- Le bâtiment situé du côté de la rue Vanderkindere, comporte aux étages, 2 logements de 2 chambres et du côté de la rue des Primevère, 1 studio au rez-de-chaussée et 2 appartements de 2 chambres aux étages;
- Ces bâtiments 446-448 et la station-service ont été construits fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19592-1957;
- Dans la foulée, le n°444 a également été construit dans la prolongation de l'immeuble 446-448, avec un logement supplémentaire. Il n'a pas été retrouvé trace d'un permis d'urbanisme dans les archives mais le permis d'urbanisme n° 16-34753-2000 pour la transformation de la station-service, indique au niveau des plans, la présence d'un immeuble au n°444;
- Actuellement, les immeubles situés au 444 et 446, sont traités comme un seul immeuble;
- L'auvent a été construit dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27886-1976;
- La parcelle est entièrement minéralisée;
- La station-service a arrêté ses activités en octobre 2022, le rez-de-chaussée du bâtiment est depuis à l'abandon;
- Le bien mitoyen de gauche, n°442 rue Vanderkindere est construit sur l'ensemble de la parcelle et est occupé par un garage de réparation et ne comporte qu'un seul étage sur le rez-de-chaussée;
- Le bien mitoyen de droite, n° 17 rue de la Primevère est une maison d'habitation unifamiliale avec cabinet médical accessoire, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, et comporte un jardin;

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

- Le programme prévoit de démolir les bâtiments au niveau des n° 444 à 448 rue Vanderkindere et 19 rue de la Primevère et de reconstruire un immeuble mixte comportant une surface commerciale au rez-de-chaussée et 11 logements;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est occupé par une grande surface commerciale d'environ 327m² avec un accès privatif depuis l'angle;
 - l'accès vers les logements et le garage, se fait depuis la rue de la Primevère;
 - le premier étage, comporte 4 unités de logements, dont deux appartements de 3 chambres, 1 appartement de 3 chambres et un studio;
 - le jardin, au niveau du rez-de-chaussée, est accessible via quelques escaliers pour l'appartement de 3 chambres;
 - le 2^{ème} étage comporte la même répartition pour 4 logements;
 - le 3^{ème} étage comporte deux unités de logements, à savoir un appartement de 3 chambres, en communication avec une grande terrasse et un studio;
 - le 4^{ème} étage comporte un seul appartement de 2 chambre, avec une grande terrasse;
 - la superficie moyenne des logements, se répartit comme suit :
 - 3 studios d'une superficie moyenne d'une cinquantaine de m²;
 - 5 appartements de 2 chambres d'une superficie moyenne d'environ 96,50m²;
 - 3 appartements de 3 chambres d'une superficie moyenne d'environ 128m²;
 - le sous-sol comporte, les emplacements de parking, 11 caves privatives pour chacun des logements, des locaux techniques et un local poubelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les bâtiments sont implantés plus judicieusement à l'alignement, permettant de dégager l'intérieur d'îlot pour des espaces extérieurs et de jardin;
 - le gabarit du bâtiment induit des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs de façade et de toiture;
 - suite à la démolition, le bâtiment est reconstruit sur la quasi-totalité de la parcelle hormis une zone de 38m² en pleine terre;
 - la profondeur quant à elle, se conforme à la réglementation, visée par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, applicable aux immeubles de coins;
 - l'entrée du parking a été judicieusement positionné au point le plus bas de la parcelle, au bout du bâtiment, côté rue de la Primevère;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un jardin en pleine terre de 38 m² environ est aménagé et ce avec des plantations et au moins 1 arbre à haute tige de 2^e grandeur, à savoir un Sorbier des Oiseleurs;
 - d'une manière générale, le choix des plantations se fait pour répondre au réchauffement climatique, en proposant des espaces non-indigènes. Cependant, le climat reste une donnée variable et il y a lieu de privilégier uniquement les espaces indigènes;
 - les toitures plates sont en partie végétalisées, et il est également prévu des terrasses pour les logements, un potager collectif avec 30 cm de substrat, une zone implantée de panneaux solaires et des unités extérieures de pompes à chaleur, isolées acoustiquement;
 - les terrasses à usage privatif sont en dalles de grès cérame sur plots;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol, accessible depuis la rue de la Primevère, comporte 8 emplacements dont 2 destinés aux personnes à mobilité réduite;
 - le nombre d'emplacements est dérogatoire par rapport au nombre de logements, au regard de l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, cette dérogation est atténuée par la présence d'un local vélo, d'une capacité de 30 vélos, dont 2 pour les vélos-cargo, et est accessible depuis l'entrée des logements et situé au rez-de-chaussée, via des portes automatiques;

- 8 emplacements, sont installés via un dispositif étagé de type Vconsyst « Optima V10 », système qui a déjà fait ses preuves dans de nombreux projets comportant des espaces réduits pour le stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les toitures plates sont en partie végétalisées (hors des terrasses) et de type extensive avec une surface totale de 194m²;
- en matière de traitement des façades :
 - le traitement du soubassement, dédié au commerce et aux entrées des logements et du parking, se fait via de grandes baies vitrées entrecoupées par des trumeaux revêtus de tôles anodisées de même teinte que l'ensemble des châssis, à savoir de couleur bronze;
 - au niveau des étages, les façades sont en brique de couleur naturelle avec de fins joints;
 - les façades arrières sont également en brique de parement de même teinte mais issues de la récupération après démolition;
 - les châssis de fenêtres et de porte-fenêtre sont en profilé d'aluminium de teinte bronze;
 - il est prévu des stores extérieurs de même teinte que les châssis, des garde-corps en acier de teinte bronze également, les seuils en pierre bleue et/ou en aluminium en aluminium bronze, les couvreurs murs et grilles de ventilations, en aluminium, ainsi que les descente d'eaux pluviales;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - le parking dispose d'une extraction motorisée dont la gaine est adossée à la cage d'escalier principal;
 - l'ensemble des techniques concernant les performances énergétiques, tendent à proposer une qualité supérieure aux exigences actuelles;
 - le projet prévoit un renforcement au niveau de l'acoustique entre le commerce et les logements du 1^{er} étage;
 - le chauffage :
 - Le système de chauffe est prévu en pompe à chaleur et le bâtiment n'est pas raccordé en gaz;
 - Les unités extérieures de ces pompes à chaleur sont implantées en toiture en mitoyenneté ;
 - D'un point de vue des nuisances sonores, il est plus pertinente de prévoir une seule installation que plusieurs unités ;
 - En effet, une seule unité peut être plus aisément isolée, implantée afin de préserver la quiétude des parcelles voisines ;
 - Par ailleurs, d'un point de vue de l'entretien, il est plus aisé d'entretenir une seule unité ;
 - D'autant plus que pour la durabilité, il est possible de supprimer la grosse unité en vue de positionner plusieurs unités, alors que l'inverse est impossible ;
 - Les appartements sont équipés d'un chauffage par le sol;
 - en ce qui concerne la ventilation :
 - Il est prévu des installations VMC individuelles à double flux et les prises et rejets d'air des VMC se fait en toiture via des gaines techniques;
 - les panneaux solaires : sont au profit des logements et le surplus est affecté au commerce;
 - en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :
 - Il est prévu une citerne constituée de 4 réservoir aériens de 4000l disposés en série et alimentée par toutes les eaux pluviales récoltées sur les toitures et les terrasses du projet;
 - L'eau récupérée est affectée par gravitation aux WC du commerce et l'entretien des communs;
 - Le trop-plein de la citerne se déverse dans une citerne infiltrante implantée dans le jardin;
 - Par ailleurs, en attente des tests d'infiltration, le projet prévoit également un dispositif d'infiltration de 15m³ avec dispositif de temporisation (bassin d'orage) sous l'accès à la rampe de parking;
 - la reconnaissance de l'état du sol :
 - La parcelle se situe en catégorie 0 et 3 à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que la parcelle est potentiellement polluée et polluée sans risques;
 - De ce fait, BBR Belgique SRL, produira, dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme, un document contenant une actualisation de la « reconnaissance de l'état du sol » de cette parcelle;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
 - les 5 logements existants dont 1 studio datent des années 1950 et ne répondent plus aux besoins actuels en matière d'habitabilité et d'autant plus qu'ils sont répartis sur 3 unités d'immeubles avec au total 3 colonnes de circulations;
 - la surface de logement supprimée est restituée et même augmentée;
 - les nouveaux logements proposés font partie d'un seul et même ensemble, comportant une seule colonne de circulation et sont plus judicieusement répartis par rapports aux ouvertures possibles au niveau des façades;
 - chacune des unités de logements comporte des extérieurs et des surfaces nettes, hauteurs sous-plafond répondant au prescrit des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - ces logements, comportent par ailleurs davantage des qualités d'habitabilité et d'apport en éclairage naturel ainsi qu'une meilleure répartition et agencement, permettant un aménagement aisé des espaces;
 - par ailleurs, il est à noter que la répartition de logements, permet la mixité au niveau du nombre de chambres, à savoir 3 studios, 5 appartements de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres;
 - la plupart des logements sont bi-orientés, hormis les 3 studios, donnant uniquement du côté de la rue Vanderkindere;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - les façades sont plus hautes que les façades des 2 biens mitoyens au projet, à savoir 1,97m du côté de la rue Vanderkindere et 2,44m du côté de la rue de la Primevère;
 - il en va de même pour les hauteurs globales, avec un très fort dépassement au niveau de l'angle;
 - cependant, des reculs sont prévu par rapport aux biens mitoyens, de plus de 3m afin de concentrer la dérogation au niveau de l'angle;
 - en effet, par rapport au bâtiment situé en face, la pharmacie, le nouveau bâtiment s'inscrit dans cette même logique de marquer l'angle et d'ouvrir les perspectives;

- en ce qui concerne les hauteurs de façades, les dépassement d'environ 2m, permettent d'amorcer sensiblement la remontée en hauteur au niveau de l'angle;
- en ce qui concerne les hauteurs, dépassant les profils des biens mitoyens, il est à noter les éléments suivants :
 - du côté de la rue Vanderkindere le bien mitoyen de gauche, n°442 est particulièrement bas dans la skyline de la rue, avec un gabarit R + 1 et toiture plate et le nouveau bâtiment propose à cet endroit un gabarit R + 2 avec toiture plate et n'entame le 3^e niveau à 14m en recul;
- suivant l'étude d'ensevelissement jointe au dossier, l'impact des ombres induites est faible sur le voisinage et se limite à une plateforme située au 2^e étage mais impacte fortement trois façades situées en face, rue des Primevères;
- ces impacts en terme d'ensevelissement peuvent être réduit via la réduction en hauteur et le recul du dernier niveau ;

En guise de conclusion :

Considérant les conclusions de la réunion de projet du 16/12/2022, sollicitée par le demandeur auprès d'Urban ;

Considérant que les instances présentes lors de la réunion de projet avaient souligné clairement les problèmes de densité et de gabarit du projet ;

Considérant qu'il a été estimé à ce stade qu'il était nécessaire de réduire le projet d'un niveau et d'appliquer un retrait sur le dernier niveau ;

Considérant que le raccord avec les constructions voisines devait également être retravaillé ;

Considérant que l'étude d'ensevelissement, étayée en séance par des compléments d'informations, démontre l'impact important du projet sur le côté pair de la rue des Primevères en termes de perte d'ensevelissement et de luminosité ;

Considérant également l'impact important en termes de vues sur les jardins des maisons sises côté impair de la rue des Primevères depuis l'arrière du projet ;

Considérant que le projet n'a été modifié que très légèrement depuis la réunion de projet et que les remarques principales liées au gabarit, à la densité et aux raccords avec les voisins n'ont pas été prises en compte ;

Considérant que les éléments fournis par le demandeur dans le dossier et les explications obtenues en séance ne sont pas de nature à faire modifier le point de vue des membres de la commission de concertation concernant ces points essentiels ;

Considérant en effet que se référer uniquement à l'immeuble situé en face du projet pour justifier de la hauteur excessive de l'immeuble ne peut être un argument suffisant ;

Considérant en effet que l'implantation de l'immeuble de la pharmacie en face n'engendre pas les mêmes nuisances sur son voisinage et n'a pas le même impact sur les perspectives, tant depuis la rue Vanderkindere que depuis la place Guy d'Arrezzo que l'immeuble projeté ;

Considérant donc que les nuisances amenées par le projet sont trop importantes pour la rue des Primevères, il y a lieu de renoncer au 3^{ème} niveau et d'appliquer un retrait à l'angle pour le dernier niveau ;

Considérant qu'il y a également lieu de retravailler les raccords avec la maison mitoyenne du côté de la rue des Primevères de façon plus harmonieuse et d'étudier les terrasses en intérieur d'îlot pour limiter leur impact en termes de vue sur les jardins du côté impair de la rue des Primevères ;

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

- Renoncer au 3^{ème} étage ;
- Appliquer un retrait à l'angle au dernier niveau justifié par la réduction de la perte d'ensevelissement au niveau des façades situées en face rue de la Primevère ;
- Revoir le programme en conséquence ;
- Retravailler le raccord avec la maison voisine côté Primevères ;
- Limiter l'impact des terrasses en intérieur d'îlot en termes de vues sur les jardins voisins ;
- Mutualiser les unités PAC en une seule et l'implanter de manière à s'éloigner de toutes mitoyennetés ;
- Isoler cette unité PAC acoustiquement ;
- Répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, suivant l'avis du service technique de la voirie ;
- Prendre contact avec le service technique de la voirie concernant le nivellement des trottoirs ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'envoi de la demande modifiée au Fonctionnaire Délégué pour avis conforme ;

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, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

29/08/2023 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT ;

04/09/2023 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

27/10/2023 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT ;

20/11/2023 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'envoi de la demande modifiée au Fonctionnaire Délégué pour avis conforme ;

14/02/2024 : réception par Urban de la demande modifiée pour avis conforme ;

30/04/2024 : réception de l'avis de recours introduit au Conseil d'Etat ;

21/05/2024 : retrait du permis d'urbanisme délivré en date du 06/02/2024 et décision de reprendre la procédure au stade de l'accusé de réception de dossier complet et de l'enquête publique sur la demande modifiée ;

24/05/2024 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/06/2024 au 17/06/2024 inclus : enquête publique sur la demande modifiée ;

Considérant que lors de l'enquête publique, les documents n'étaient accessibles, suite à un problème technique de la plateforme Open Permit, que néanmoins, toute personne ayant demandé les documents, les a reçus par mail et que le service de l'urbanisme était accessible pour consultation. Que le problème technique a pu être résolu dans les plus brefs délais. Que tous les réclamants ayant signalé ce problème, ont pu faire valoir leurs observations ;

28/06/2023 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée ;

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 11/05/2023 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 11/05/2023 et émis en date du 18/12/2023 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- *La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;*
- *Le test de percolation doit être positif ;*
- *La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;*
- *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
- *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de 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 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 de schéma de gestion des eaux pluviales est erronée et semble méconnaître l'existence du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eau, qui prime pourtant sur toute autre réglementation régionale.

En rassemblant les informations contenues dans la note technique gestion des eaux, le plan 201 et le plan 208, on comprend que les eaux pluviales seront collectées dans 4 citernes de 4m³ chacune disposées sur la mezzanine de la rampe de garage, avant envoi vers une citerne percolante de 15 m³ installée dans une aire de seulement 36 m² de pleine terre, à seulement un mètre de distance du bâtiment à ériger comme du bâtiment sis au n° 442 de la rue Vanderkindere, avant de revenir sous la rampe de garage dans un bassin d'orage de 19 m³.

Il est très fortement déconseillé d'infiltrer les eaux dans le sous-sol à moins de 5 mètres des constructions, et a fortiori dans un sous-sol qui aura été profondément remanié lors du chantier et ne sera donc plus homogène.

Il est demandé de corriger les plans 201, 208 et 212 pour abandonner l'infiltration, trop risquée à cause de la trop grande proximité des constructions. Il est demandé de fournir un schéma de gestion des eaux pluviales avec indications des raccordements et renseignant la vidange du bassin d'orage à débit ralenti (diamètre 40 mm) vers l'égout public.

Contacts utiles :

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

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

Adaptation du projet au domaine public

Principes généraux :

- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, par exemple pour le faire correspondre au niveau d'un accès privé.
- Si un accès PMR est nécessaire, l'aménagement ne peut en aucun cas être prévu sur le domaine public ; un éventuel plan incliné doit être établi exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale du trottoir ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au prescrit du RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet propose de retravailler le profil en long du trottoir de la rue de la Primevère en y aménageant trois paliers au droit de chaque accès piéton et carrossable pour amener le trottoir public au niveau des seuils privés. Les deux paliers au droit des accès piétons seraient alors suivis de rampes dépassant les 20 % sur une faible longueur (70cm et 1,1m). Le profil AA (plan n° 208) révèle d'ailleurs une pente transversale de 4 à 5 %, le profil DD s'abstenant de représenter le trottoir.

Cette remodelisation du profil en long du trottoir ne peut pas être validée : le profil en long doit rester le plus rectiligne possible et si un accès PMR est souhaité, il doit être réalisé en intérieur de parcelle privée.

Il est donc demandé de corriger les plans numéros 202, 208, 211, 212 et 214 pour maintenir rectiligne le profil en long du trottoir, ramener les pentes transversales à 2% et aménager les rampes PMR en domaine privé.

Considérant qu'au regard des modifications, suite aux prises de contact avec le service concerné, la demande modifiée répond aux conditions du Service Technique de la Voirie ;

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/05/2023 et émis le 19/05/2023 :

Considérant que le projet se situe dans une zone où sont présents des martinets et des moineaux;

Considérant que le projet prévoit 38m² de pleine terre, 8 places de parking, 30 places vélos, des toitures vertes (intensive – semi intensive – extensive);

Considérant que le projet gère les eaux de pluie successivement via 4 x 4m³ de citerne d'eau de pluies pour réutilisation, un bassin d'orage de 19 m³ et une citerne infiltrante de 15m³;

Avis favorable à condition de prévoir des nichoirs pour les 2 espèces présentes dans la zone sur/dans le nouveau bâtiment, nichoirs posés selon les fiches de Bruxelles Environnement (<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords>)

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

- o l'avis de Vivaqua sollicité en date du 11/05/2023 et émis le 22/05/2023 ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/05/2023 et émis le 04/07/2023 ;

Vu la demande modifiée, un nouvel avis du SIAMU doit être sollicité ;

Considérant que celui-ci a été sollicité en date du 15/11/2023 et émis le 21/12/2023 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier d'habitation, urbanisé en ordre continu, comprend la rue Vanderkindere, artère commerciale de quartier très active;
- La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- Le tronçon dans lequel se situe l'immeuble sur lequel porte la demande est compris dans le liseré de noyau commercial;
- La parcelle concernée par la demande est occupée par une station-service, avec atelier et une petite surface commerciale attenante à la station-service ainsi que des logements;
- Le bâtiment situé du côté de la rue Vanderkindere, comporte aux étages, 2 logements de 2 chambres et du côté de la rue des Primevère, 1 studio au rez-de-chaussée et 2 appartements de 2 chambres aux étages;
- Ces bâtiments 446-448 et la station-service ont été construits fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19592-1957;
- Dans la foulée, le n°444 a également été construit dans la prolongation de l'immeuble 446-448, avec un logement supplémentaire. Il n'a pas été retrouvé trace d'un permis d'urbanisme dans les archives mais le permis d'urbanisme n° 16-34753-2000 pour la transformation de la station-service, indique au niveau des plans, la présence d'un immeuble au n°444;
- Actuellement, les immeubles situés au 444 et 446, sont traités comme un seul immeuble;
- L'auvent a été construit dans les années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27886-1976;
- La parcelle est entièrement minéralisée;
- La station-service a arrêté ses activités en octobre 2022, le rez-de-chaussée du bâtiment est depuis à l'abandon;
- Le bien mitoyen de gauche, n°442 rue Vanderkindere est construit sur l'ensemble de la parcelle et est occupé par un garage de réparation et ne comporte qu'un seul étage sur le rez-de-chaussée;
- Le bien mitoyen de droite, n° 17 rue de la Primevère est une maison d'habitation unifamiliale avec cabinet médical accessoire, de gabarit R + 2 + Toiture à versants, et comporte un jardin;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite s'est caractérisée comme suit :

- Le programme prévoit de démolir les bâtiments au niveau des n° 444 à 448 rue Vanderkindere et 19 rue de la Primevère et de reconstruire un immeuble mixte comportant une surface commerciale au rez-de-chaussée et 11 logements;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est occupé par une grande surface commerciale d'environ 327m² avec un accès privatif depuis l'angle;
 - l'accès vers les logements et le garage, se fait depuis la rue de la Primevère;
 - le premier étage, comporte 4 unités de logements, dont deux appartements de 2 chambres, 1 appartement de 3 chambres et un studio;
 - le jardin, au niveau du rez-de-chaussée, est accessible via quelques escaliers pour l'appartement de 3 chambres;
 - le 2ème étage comporte la même répartition pour 4 logements;
 - le 3ème étage comporte deux unités de logements, à savoir un appartement de 3 chambres, en communication avec une grande terrasse et un studio;
 - le 4ème étage comporte un seul appartement de 2 chambre, avec une grande terrasse;
 - la superficie moyenne des logements, se répartit comme suit :
 - 3 studios d'une superficie moyenne d'une cinquantaine de m²;
 - 5 appartements de 2 chambres d'une superficie moyenne d'environ 96,50m²;
 - 3 appartements de 3 chambres d'une superficie moyenne d'environ 128m²;
 - le sous-sol comporte, les emplacements de parking, 11 caves privatives pour chacun des logements, des locaux techniques et un local poubelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- les bâtiments sont implantés plus judicieusement à l'alignement, permettant de dégager l'intérieur d'îlot pour des espaces extérieurs et de jardin;
- le gabarit du bâtiment induit des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs de façade et de toiture;
- suite à la démolition, le bâtiment est reconstruit sur la quasi-totalité de la parcelle hormis une zone de 38m² en pleine terre;
- la profondeur quant à elle, se conforme à la réglementation, visée par le Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, applicable aux immeubles de coins;
- l'entrée du parking a été judicieusement positionné au point le plus bas de la parcelle, au bout du bâtiment, côté rue de la Primevère;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un jardin en pleine terre de 38 m² environ est aménagé et ce avec des plantations et au moins 1 arbres à haute tige de 2e grandeur, à savoir un Sorbier des Oiseleurs;
 - d'une manière générale, le choix des plantations se fait pour répondre au réchauffement climatique, en proposant des espaces non-indigènes. Cependant, le climat reste une donnée variable et il y a lieu de privilégier uniquement les espaces indigènes;
 - les toitures plates sont en partie végétalisées, et il est également prévu des terrasses pour les logements, un potager collectif avec 30 cm de substrat, une zone implantée de panneaux solaires et des unités extérieures de pompes à chaleur, isolées acoustiquement;
 - les terrasses à usage privatif sont en dalles de grès cérame sur plots;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol, accessible depuis la rue de la Primevère, comporte 8 emplacement dont 2 destinés aux personnes à mobilité réduite;
 - le nombre d'emplacement est dérogatoire par rapport au nombre de logements, au regard de l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, cette dérogation est atténuée par la présence d'un local vélo, d'une capacité de 30 vélos, dont 2 pour les vélos-cargo, et est accessible depuis l'entrée des logements et situé au rez-de-chaussée, via des portes automatiques;
 - 8 emplacements, sont installés via un dispositif étagé de type Vconsyst « Optima V10 », système qui a déjà fait ses preuves dans de nombreux projets comportant des espaces réduits pour le stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les toitures plates sont en partie végétalisées (hors des terrasses) et de type extensive avec une surface totale de 194m²;
- en matière de traitement des façades :
 - le traitement du soubassement, dédié au commerce et aux entrées des logements et du parking, se fait via de grandes baies vitrées entrecoupées par des trumeaux revêtus de tôles anodisées de même teinte que l'ensemble des châssis, à savoir de couleur bronze;
 - au niveau des étages, les façades sont en brique de couleur naturelle avec de fins joints;
 - les façades arrières sont également en brique de parement de même teinte mais issues de la récupération après démolition;
 - les châssis de fenêtres et de porte-fenêtre sont en profilé d'aluminium de teinte bronze;
 - il est prévu des stores extérieurs de même teinte que les châssis, des garde-corps en acier de teinte bronze également, les seuils en pierre bleue et/ou en aluminium en aluminium bronze, les couvre-murs et grilles de ventilations, en aluminium, ainsi que les descente d'eaux pluviales;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - le parking dispose d'une extraction motorisée dont la gaine est adossée à la cage d'escalier principal;
 - l'ensemble des techniques concernant les performances énergétiques, tendent à proposer une qualité supérieure aux exigences actuelles;
 - le projet prévoit un renforcement au niveau de l'acoustique entre le commerce et les logements du 1er étage;
 - le chauffage :
 - Le système de chauffe est prévu en pompe à chaleur et le bâtiment n'est pas raccordé en gaz;
 - Les unités extérieures de ces pompes à chaleur sont implantées en toiture en mitoyenneté ;

- D'un point de vue des nuisances sonores, il est plus pertinente de prévoir une seule installation que plusieurs unités ;
- En effet, une seule unité peut être plus aisément isolée, implantée afin de préserver la quiétude des parcelles voisines ;
- Par ailleurs, d'un point de vue de l'entretien, il est plus aisé d'entretenir une seule unité ;
- D'autant plus que pour la durabilité, il est possible de supprimer la grosse unité en vue de positionner plusieurs unités, alors que l'inverse est impossible ;
- Les appartements sont équipés d'un chauffage par le sol;
- en ce qui concerne la ventilation :
 - Il est prévu des installations VMC individuelles à double flux et les prises et rejets d'air des VMC se fait en toiture via des gaines techniques;
- les panneaux solaires : sont au profit des logements et le surplus est affecté au commerce;
- en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :
 - Il est prévu une citerne constituée de 4 réservoir aériens de 4000l disposés en série et alimentée par toutes les eaux pluviales récoltées sur les toitures et les terrasses du projet;
 - L'eau récupérée est affectée par gravitation aux WC du commerce et l'entretien des communs;
 - Le trop-plein de la citerne se déverse dans une citerne infiltrante implantée dans le jardin;
 - Par ailleurs, en attente des tests d'infiltration, le projet prévoit également un dispositif d'infiltration de 15m³ avec dispositif de temporisation (bassin d'orage) sous l'accès à la rampe de parking;
- la reconnaissance de l'état du sol :
 - La parcelle se situe en catégorie 0 et 3 à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que la parcelle est potentiellement polluée et polluée sans risques;
 - De ce fait, BBR Belgique SRL, produira, dans la cadre de la demande de permis d'urbanisme, un document contenant une actualisation de la « reconnaissance de l'état du sol » de cette parcelle;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- les 5 logements existants dont 1 studio datent des années 1950 et ne répondent plus aux besoins actuels en matière d'habitabilité et d'autant plus qu'ils sont répartis sur 3 unités d'immeubles avec au total 3 colonnes de circulations;
- la surface de logement supprimée est restituée et même augmentée;
- les nouveaux logements proposés font partie d'un seul et même ensemble, comportant une seule colonne de circulation et sont plus judicieusement répartis par rapports aux ouvertures possibles au niveau des façades;
- chacune des unités de logements comporte des extérieurs et des surfaces nettes, hauteurs sous-plafond répondant au prescrit des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- ces logements, comportent par ailleurs davantage des qualités d'habitabilité et d'apport en éclairage naturel ainsi qu'une meilleure répartition et agencement, permettant un aménagement aisé des espaces;
- par ailleurs, il est à noter que la répartition de logements, permet la mixité au niveau du nombre de chambres, à savoir 3 studios, 5 appartements de 2 chambres et 3 appartements de 3 chambres;
- la plupart des logements sont bi-orientés, hormis les 3 studios, donnant uniquement du côté de la rue Vanderkindere;
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - les façades sont plus hautes que les façades des 2 biens mitoyens au projet, à savoir 1,97m du côté de la rue Vanderkindere et 2,44m du côté de la rue de la Primevère;
 - il en va de même pour les hauteurs globales, avec un très fort dépassement au niveau de l'angle;
 - cependant, des reculs sont prévus par rapport aux biens mitoyens, de plus de 3m afin de concentrer la dérogation au niveau de l'angle;
 - en effet, par rapport au bâtiment situé en face, la pharmacie, le nouveau bâtiment s'inscrit dans cette même logique de marquer l'angle et d'ouvrir les perspectives;
 - en ce qui concerne les hauteurs de façades, les dépassements d'environ 2m, permettent d'amorcer sensiblement la remontée en hauteur au niveau de l'angle;

- en ce qui concerne les hauteurs, dépassant les profils des biens mitoyens, il est à noter les éléments suivants :
 - du côté de la rue Vanderkindere le bien mitoyen de gauche, n°442 est particulièrement bas dans la skyline de la rue, avec un gabarit R + 1 et toiture plate et le nouveau bâtiment propose à cet endroit un gabarit R + 2 avec toiture plate et n'entame le 3^e niveau à 14m en recul;
- suivant l'étude d'ensoleillement jointe au dossier, l'impact des ombres induites est faible sur le voisinage et se limite à une plateforme située au 2^e étage mais impacte fortement trois façades situées en face, rue des Primevères;
- ces impacts en terme d'ensoleillement peuvent être réduit via la réduction en hauteur et le recul du dernier niveau ;

En guise de conclusion :

Considérant les conclusions de la réunion de projet du 16/12/2022, sollicitée par le demandeur auprès d'Urban ;

Considérant que les instances présentes lors de la réunion de projet avaient souligné clairement les problèmes de densité et de gabarit du projet ;

Considérant qu'il a été estimé à ce stade qu'il était nécessaire de réduire le projet d'un niveau et d'appliquer un retrait sur le dernier niveau ;

Considérant que le raccord avec les constructions voisines devait également être retravaillé ;

Considérant que l'étude d'ensoleillement, étayée en séance par des compléments d'informations, démontre l'impact important du projet sur le côté pair de la rue des Primevères en termes de perte d'ensoleillement et de luminosité ;

Considérant également l'impact important en termes de vues sur les jardins des maisons sises côté impair de la rue des Primevères depuis l'arrière du projet ;

Considérant que le projet n'a été modifié que très légèrement depuis la réunion de projet et que les remarques principales liées au gabarit, à la densité et aux raccords avec les voisins n'ont pas été prises en compte ;

Considérant que les éléments fournis par le demandeur dans le dossier et les explications obtenues en séance ne sont pas de nature à faire modifier le point de vue des membres de la commission de concertation concernant ces points essentiels ;

Considérant en effet que se référer uniquement à l'immeuble situé en face du projet pour justifier de la hauteur excessive de l'immeuble ne peut être un argument suffisant ;

Considérant en effet que l'implantation de l'immeuble de la pharmacie en face n'engendre pas les mêmes nuisances sur son voisinage et n'a pas le même impact sur les perspectives, tant depuis la rue Vanderkindere que depuis la place Guy d'Arrezzo que l'immeuble projeté ;

Considérant donc que les nuisances amenées par le projet sont trop importantes pour la rue des Primevères, il y a lieu de renoncer au 3^{ème} niveau et d'appliquer un retrait à l'angle pour le dernier niveau ;

Considérant qu'il y a également lieu de retravailler les raccords avec la maison mitoyenne du côté de la rue des Primevères de façon plus harmonieuse et d'étudier les terrasses en intérieur d'îlot pour limiter leur impact en termes de vue sur les jardins du côté impair de la rue des Primevères ;

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

- Renoncer au 3^{ème} étage ;
- Appliquer un retrait à l'angle au dernier niveau justifié par la réduction de la perte d'ensoleillement au niveau des façades situées en face rue de la Primevère ;
- Revoir le programme en conséquence ;
- Retravailler le raccord avec la maison voisine côté Primevères ;
- Limiter l'impact des terrasses en intérieur d'îlot en termes de vues sur les jardins voisins ;
- Mutualiser les unités PAC en une seule et l'implanter de manière à s'éloigner de toutes mitoyennetés ;
- Isoler cette unité PAC acoustiquement ;
- Répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, suivant l'avis du service technique de la voirie ;
- Prendre contact avec le service technique de la voirie concernant le nivellement des trottoirs ;

Considérant que la demande initiale telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 16/10/2023) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 27/10/2023 :

- En ce qui concerne le gabarit :

- Le gabarit du projet a été revu via la suppression du 3e étage initial, l'application d'un retrait à l'angle pour le dernier niveau ainsi que l'application d'un retrait, de 60cm, au niveau de la façade au niveau du deuxième étage, au droit du raccord avec la maison voisine du côté de la rue de la Primevère ;
- Cette réduction d'un étage, autant que les retraits effectués permettent de significativement diminuer les impacts en terme d'ombrage sur les façades des habitations voisines ;
- Le raccord est, par ailleurs, davantage intégré, tout en permettant de maintenir un espace habitable de qualité, à ce niveau, et limite les héberges et grâce au recul, de 60cm, l'héberge restante sera peu perceptible depuis la rue des Primevère ;
- Par ailleurs, il est à noter qu'en dehors d'un aspect esthétique, ce maintien d'une heberge n'induit aucune nuisance en terme d'impact d'ensoleillement, de prise de vue ou même de perte d'intimité pour le voisinage ;
- Au niveau du retrait de façade du côté de la rue de la Primevère, un petit balcon est proposé et qui répond au Code civil en matière de servitudes de vues ;
- Le programme a été revu en conséquence et l'immeuble propose 9 logements dont 2 studios, 5 appartements de 2 chambres et 2 appartements de 3 chambres ;
- Suite à la réduction d'un étage, seule une terrasse, donnant sur l'intérieur d'îlot est maintenue et située au 2e étage et celle-ci est pourvue d'un écran végétal permettant de maintenir une privacité du côté de l'intérieur d'îlot en supprimant toute vue plongeante bien que conforme au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- Les autres terrasses et espaces extérieurs sont bien plus éloignés de l'intérieur d'îlot et des parcelles voisines et répondent toutes au Code Civil en matière de servitudes de vues ;
- Il est à noter que l'intimité est volontairement préservée, également pour les habitants du futur immeuble ;
- En ce qui concerne les techniques (performances énergétiques) :
 - Chaque appartement est équipé d'une installation de chauffage par le sol avec pompe à chaleur ait/eau centralisée avec un bon rendement et basse température ;
 - La production d'eau chaude sanitaire est garantie par des pompes à chaleur « booster » avec une réserve de grande capacité (230L) installés dans les buanderies des appartements ;
 - La PAC centralisée est reliée à une unité extérieure intégrée dans un enclos de panneaux acoustiques absorbants et qui canalisent la diffusion du son vers l'extérieur conformément aux prescriptions de la note acoustique jointe au dossier ;
 - Cette unité est située sur la toiture du 2^e étage et du côté de la rue de la primevère, à environ 4m de la maison voisine, ce qui représente une distance largement suffisante (3m étant la distance minimale) ;
 - Au regard de l'étude acoustique, du côté de la rue des Primevère, l'impact sera de 12dB, ce qui correspond au niveau sonore d'un murmure ;
 - Par ailleurs, la pose d'une PAC centralisée au lieu de plusieurs PAC individuelles, permet de garantir un meilleur entretien dans le temps ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales :
 - Le projet a été revu, suite aux contacts pris avec le Service Technique de la voirie de la Commune d'Uccle ;
 - Une citerne d'eau de pluie est toujours prévue en mezzanine de la rampe de parking, avec 4 réservoirs aériens de 4000L disposés en série. L'eau ainsi récupérée est affectée par gravitation aux WC du commerce et à l'entretien des communs ;
 - Le trop-plein de la citerne se déverse dans le bassin d'orage de 20m³ situé sous l'accès à la rampe de parking ;
 - Ce volume de bassin d'orage, n'étant pas suffisant, les toitures des deux étages supérieurs sont adaptés pour permettre d'y intégrer des systèmes de rétention d'eau dit de « toiture stockantes » et ce, pour un volume de rétention complémentaire de 18m³ ;
 - De ce fait, l'acrotère doit être rehaussé de 6cm, ayant un impact sur la dérogation à l'article 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Une notice concernant la gestion des eaux pluviales est jointe au dossier ;
 - Une demande de permis d'environnement relative au bassin d'orage sera introduite avant l'exécution des travaux ;
- En ce qui concerne les références altimétriques et nivellement de trottoirs :

- Suite aux prises de contacts avec le service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle, le profil en long du trottoir a été revu, au pied du bâtiment, afin d'assurer une pente transversale des trottoirs de maximum 2% vers les bordures ;
- En ce qui concerne les aménagements intérieurs :
 - Le local vélo est réaménagé afin de permettre le stockage de 25 vélos, dont 2 emplacements pour les vélos cargos, pour 25 oreillers ;
 - Le dispositif étagé est maintenu, tel que dans le projet initial ;
 - Il a été ajouté un emplacement pour mot au sein du parking ;
 - Suite à la suppression d'un étage, l'accès au toit pour l'entretien des panneaux solaires, est assuré par une échelle à crinoline supplémentaire qui part depuis le 1^{er} étage ;
- En ce qui concerne les dérogations :
 - La dérogation à l'article 6 du Titre I est maintenue malgré les diverses réductions. Cependant les impacts induits par cette dérogation, suite aux modifications, diminution en hauteur et retrait du dernier niveau, est significativement limitée par rapport aux parcelles voisines et peuvent être acceptées ;
 - La dérogation à l'article 5 du Titre I est légèrement augmentée, en raison de la pose d'une toiture stockante, pour les besoins du projet ;
 - La dérogation à l'article 6 du Titre VIII, en terme de nombre d'emplacements de parking est maintenue mais est compensée par un local vélo correspondant à 25 oreillers ainsi qu'un emplacement supplémentaire pour une moto ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise à la phase de l'accusé de réception de dossier complet et de l'enquête publique ;

En guise de conclusion :

Considérant qu'il a été tenu compte des conditions émises en Commission de Concertation et principalement celles concernant les impacts pour le voisinage ;

Considérant que la demande modifiée réduit d'un étage la hauteur du bâtiment, effectue un retrait du dernier niveau et que ces modifications visent à réduire significativement les nuisances en terme d'ombre portées et de prises de vues ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, articles 5 et 6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/07/2024
Objet n°06

Dossier 16-47505-2024 - Enquête n°148/24

Situation : Avenue des Pâturins 11

Objet : rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47505-2024 introduite en date du 08/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale sur le bien sis avenue des Pâturins 11 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2024 au 17/06/2024 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 :

08/04/2024 : dépôt de la demande;

23/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2024: réception des compléments;

04/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

03/06/2024 au 17/06/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 24/05/2024 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/05/2024 et rendu en date du 26/06/2024 : Un permis d'environnement de classe 2 est nécessaire pour la micro-station d'épuration et les drains dispersants ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti dans les années 50/60,
- L'avenue des Pâturins est étroite, sans trottoir ni zone de stationnement, et est en réalité le chemin vicinal numéro 17, dont la largeur officielle est de 3,30 mètres.
- Les maisons de l'avenue s'y sont bâties de part et d'autre, et principalement en ordre ouvert ;
- Les zones de recul sont profondes, l'alignement des maisons résulte d'une volonté d'élargir et prolonger l'avenue,
- Les zones de recul sont peu aménagées, et permettent le stationnement de plusieurs véhicules, ce qui est impossible dans l'avenue,
- La maison n°11 sur laquelle porte la demande bénéficie d'un garage, présente un gabarit R+Toiture à versants ;
- Les pièces sous toiture sont peu exploitables et ne comprennent d'ailleurs pas de chambres ;

- Le couvert végétal est très faible dans la zone de recul et une grande zone dallée a été autorisée dans le permis d'origine (PU n°_16-19190-1956) ;
- En bout de l'avenue, une zone de rebroussement est prévue via une cession de terrain résultant de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16-42206-2015 (projet de la société « Eaglestone »),
- Toutes les maisons de la rue présentent des toitures à versants ;

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

- La transformation lourde de la maison et le réaménagement complet des espaces intérieurs ;
- Le remplacement de la toiture à versants par un étage complet à toiture plate sur le volume existant ;
- La construction d'un nouveau volume de gabarit R (à toiture plate) en vue d'y inscrire un nouveau garage ;
- La transformation esthétique globale de la maison ;

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 :
 - en offrant des pièces de vie au rez-de-chaussée spacieuses et orientées vers le jardin ;
 - en offrant un étage sous toiture permettant l'aménagement de 5 chambres ;
 - en offrant une enveloppe mieux isolée à l'ensemble de l'habitation ;
 - en offrant une meilleure organisation spatiale des locaux ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le nouveau volume proposé ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit mais dénote tout de même du bâti environnant de par son aspect « contemporain » ;
- Le P/S passe de 0.10 à 0.12, ce qui reste une augmentation de superficie très limitée ;

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

- la parcelle étant généreuse (3189m²), l'extension au rez-de-chaussée est limitée à 48m², ce qui ne modifie pas réellement le taux d'emprise de la parcelle qui passe de 0.05 à 0.07 ;
- la parcelle conserve donc une grande zone perméable et son jardin n'est pas modifié par l'intervention ;
- aucun abattage n'est demandé, ce qui est appréciable ;

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

- le permis d'urbanisme d'origine (PU n°16-19190-1956) prévoit une grande zone pavée qui est conservée dans le projet ;
- celle-ci peut être conservée du fait que le stationnement est impossible dans la rue et qu'il s'agit d'une situation autorisée en 1956, soit avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme ;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- il y a lieu de se conformer au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux (avis du service technique de la voirie non émis à ce jour) ;
- il y a lieu de prévoir des toitures vertes semi-intensives, comme stipulé en séance ;

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 pour l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison, tout en n'entraînant pas une augmentation en matière d'emprise au sol excessive, ce qui est qualitatif ;
- Bien que le projet s'implante au sein d'une rue dans laquelle s'inscrivent uniquement des maisons à toiture à versants et à caractère "pittoresque", le projet étant peu perceptible depuis l'espace public et étant esthétiquement qualitatif, celui-ci peut s'envisager ;
- En effet, la déclivité du terrain et l'implantation de la maison permettent de proposer une extension à toiture plate qui reste peu impactante ;
- De plus, le projet présente des retraits de manière à alléger la proposition, ce qui est également appréciable ;
- La couleur du bardage bois et des menuiseries pourrait être éclaircie de manière à conserver la discrétion globale du projet dans son environnement ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition d'exécution suivante :

- introduire un permis d'environnement de classe 2 auprès du service de l'environnement de la commune pour la micro-station d'épuration et les drains dispersants

Avis FAVORABLE

- unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 03/07/2024
Objet n°07

Dossier 16-47498-2024 - Enquête n°136/24

Situation : Rue de l'Etoile 99

Objet : Construire une résidence service et des studios sociaux et démolir une partie d'un bâtiment existant sur le terrain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47498-2024 introduite, en date du 21/12/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire une résidence service et des studios sociaux et démolir une partie d'un bâtiment existant sur le terrain sur le bien sis Rue de l'Etoile 99 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en parkings de transit, zones mixtes; Considérant que la parcelle est reprise en catégorie 2 au niveau de la reconnaissance de l'état 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
- 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 la prescription particulière n°3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en ZM ;

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°6 qui prescrit " Toiture d'une construction mitoyenne ";
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit " Toiture (éléments techniques)";
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit " Maintien d'une surface perméable";

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 soumise à rapport d'incidences (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 ;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences – MPP – Enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Titre II du RRU :
 - Art 17 – local commun pour vélo et voitures d'enfants ;
 - Art 18 – local commun pour rangement de matériel de nettoyage ;
- Dérogation au Titre VIII du RRU ne nécessitant ni enquête publique ni CC :
 - Art 6 – Nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 14/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Demande de maintenir les arbres ;*
- *Craintes par rapport à la perte d'ensoleillement ;*
- *Craintes par rapport au charroi généré par le projet surtout pendant le chantier (vibrations et détérioration des maisons voisines) ;*
- *Nuisances sonores liées au chantier ;*

- *Surdensification du quartier ;*
- *Trop grande hauteur ;*
- *Aucune solution proposée pour l'évacuation des déchets ;*
- *Problèmes de parking, nombre insuffisant d'emplacements ;*
- *Accès au bâtiment depuis la rue de l'Etoile dangereux ;*
- *Résidence service ne proposant qu'un service de 15h/semaine ;*
- *Insécurité sur le site : pas de concierge ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/12/2023 : dépôt de la demande;

26/01/2024: accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/02/2024: réception des compléments;

02/04/2024: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- o BMA ;
- o Bruxelles-Environnement ;
- o Vivaqua ;
- o AccesAndGo ;
- o Commission de sécurité ASTRID ;

16/05/2024 au 14/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : 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 :

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité émis le 03/07/2024 ;

« *Plan des abords / aménagements paysagers inexistant.*

Les toitures végétalisées ne sont pas envisagées pourtant leur mise en œuvre n'est pas incompatible avec la pose de panneaux photovoltaïques. La principale raison énoncée étant la volonté de récupérer des eaux de pluie propres pour la réutilisation. Il y a lieu de fournir une étude chiffrée prouvant que la toiture verte impacterait négativement le système de réutilisation.

Aussi, dans le projet, les citernes de collecte des eaux de pluie alimentent les robinets extérieurs et les toilettes communes du rez-de-chaussée. Il a lieu d'alimenter également les WC des studios sociaux.

Le projet prévoit un bassin de rétention/infiltration mais le type de bassin n'est pas communiqué. Une étude d'infiltration doit être réalisée et cette option doit être étudiée.

De plus, le cours d'eau Geleytsbeek/Zwartebeek actuellement situé sous la Promenade Verte peut recueillir les eaux en provenance de ce bassin, ce qui aurait pour double avantage d'éviter de diluer les eaux usées de l'égout public et d'être directement rejetées dans le maillage bleu. Un tel raccordement doit être étudié conjointement avec la STIB (passage sous voie) et Bruxelles-Environnement (gestionnaire du cours d'eau). »

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

- o l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «02/04/2024» et émis le «26/06/2024» :

Mobilité :

- o *Les parkings vélos devraient être intégrés dans le bâtiment et sécurisés (par ailleurs, le parking projeté dans le coin sud-ouest de la parcelle ne dispose pas d'une accessibilité suffisante) ;*
- o *Les places PMR prévues ne sont pas indiquées sur plan (absence de marquage spécifique) ;*
- o *La place de livraison prévue n'est pas indiquée sur plan (absence de marquage spécifique) ;*
- o *Les dalles engazonnées qui font la jonction entre la voirie de desserte projetée et la rue de Stalle n'offrent pas un niveau de confort suffisant pour les PMR ;*
- o *Absence d'infos (sur plan ou en coupe) sur les éventuelles pentes et dévers de la voirie de desserte projetée (et donc sur l'accessibilité de celle-ci).*

Nature :

Remarques/ questions générales :

- o *Considérant la taille du projet (105 appartements dont 19 studios, >5000 m2 de logements) ;*
- o *Considérant le caractère actuellement non bâti de l'essentiel de la parcelle et la localisation de celle-ci en termes d'aléas d'inondation ;*
- o *Considérant la réalité de plusieurs périodes d'inondation à proximité immédiate du cite en 2005 et 2010 ;*
- o *Considérant la distance par rapport aux espaces verts publics les plus proches (Marconi et Keyenbempt à > 250 m, promenade verte de l'autre côté des voies de tram clôturées) ;*
- o *Considérant la localisation du projet dans une zone de protection de la ville verte de seconde couronne au PRDD ;*
- o *Considérant le rôle de liaison à jouer au sein du réseau écologique bruxellois tels que définis par l'ordonnance nature 2012, notamment toute la partie est du terrain ;*
- o *Considérant la faune liée au bâti observée à proximité (<https://geodata.environnement.brussels/client/view/2e4beb1d-5f1c-4d8a-a4cc-40dc3ef672e3>) ;*
- o *Considérant l'alignement de peupliers existant le long de la limite est du terrain à maintenir ;*
- o **Conditions :**

- Intégrer au projet (notamment aux façades) des aménagements favorables au développement de la biodiversité (ex : végétalisation, nichoirs pour martinets noirs/ moineaux domestiques/ rougequeue noirs) avec l'accompagnement d'un.e expert.e en biodiversité ou écologue (voir aussi renature.brussels) ;
- Augmenter les superficies de pleine terre du projet ou végétaliser les toitures de manière intensive (substrat > 30 cm ; possible en combinaison avec les panneaux solaires, cf. guidebatimentdurable)
- Réaliser un plan d'aménagement paysager (ou plan des plantations) des espaces extérieurs (et plan d'abattage si nécessaire) en s'itex et (surtout) situation projetée ;
- Incrire ce plan dans une dynamique de maillage, en prenant en compte les connexions écologiques déjà présentes dans et autour du site du projet ...
- Réaliser les plantations du projet avec au moins 50% d'espèces indigènes (semences) d'origine locale et sur au moins deux strates (herbacée, buissonnante, arbustive, arborée) ;
- Lors de toute intervention et dès le début du chantier, en cas de découverte d'animaux protégés (ex: oiseau cavernicole, renard, salamandre...) impactés par les travaux ou affaiblis, malades ou blessés au point de ne plus pouvoir se déplacer, contacter sans délai l'équipe Biodiversité de BE (Bruxelles Environnement, par téléphone au 02/563 41 97 ou 0497 599 414). Ces animaux sont généralement à évacuer vers un centre reconnu pour la faune sauvage. NB: Les nids des espèces protégées sont également protégés.

Recommandations :

- Optimiser le projet à l'aide de l'outil CBS ;
- Organiser, préalablement au chantier, aux moments appropriés de l'année, avec un.e expert.e en biodiversité ou écologue, une prospection sur le terrain afin de déterminer la présence éventuelle d'espèces protégées notamment dans le bâtiment restant à démolir, auquel cas il y aura lieu de prendre des mesures spéciales de prévention et de préservation (organisation du chantier et aménagements spécifiques aux espèces en question) ;
- Evaluer l'état phytosanitaire de l'alignement de peupliers et la biodiversité liée ; formuler des propositions pour contribuer au développement de la biodiversité du site (en lien avec le maillage vert régional).
- L'avis de BMA sollicité émis le 14/12/2023 :
 - Selon le BMA, la qualité globale du projet de la proposition actuelle est insuffisante en raison des nombreux points négatifs évoqués (expression architecturale banale, hauteur du socle insuffisante, entrées et fonctions communes manquant de lisibilité, espaces extérieurs à étudier, emplacements vélos pas intégrés au bâtiment, places de stationnement à l'air libre pas favorable, statut de la voirie difficile à appréhender, pas d'ambition paysagère, logements mono-orientés, couloirs trop longs, pas assez d'espaces communs).
 - Il est recommandé, certainement pour les projets de plus de 5.000 m², de demander une réunion de projet à Urban.
 - L'avis est négatif.
- L'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «02/04/2024» et émis le «26/06/2024» :
- L'avis de AccesAndGo émis le «21/05/2024» ;
- L'avis Commission de sécurité ASTRID du 23/04/2024 ;
- L'avis VIVAQUA du 02/05/2024 ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité émis le «27/06/2024» et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le site est situé au sein de l'îlot délimité par la rue de Stalle au nord, la rue de l'Etoile à l'est et par le terminus du tram n°4 et le parking Park & Ride Stalle, à l'ouest ; que le site visé correspond à la parcelle cadastrée 6ème division, section G, n°233b2, localisée au n°99 de la rue de l'Etoile ;
- Considérant que le site du projet est constitué d'une seule parcelle cadastrale, d'une superficie de 3.569m² ; que la parcelle n'est pas en contact direct avec une voirie ; que l'accès carrossable au site du projet se fait par la rue de l'Etoile, via la parcelle au sud ;
- Considérant que le site du projet en l'état actuel consiste en une friche qui garde des traces de son occupation antérieure, le bâtiment de bureau qui l'occupait (bâtiment « A ») ayant déjà été majoritairement démolé en 2020 ; qu'il subsiste, sur le terrain, une partie de bâtiment (bâtiment « B ») accolée au bâtiment voisin de la parcelle au sud (n°233c2) ainsi que des aires de circulation et des zones de parking asphaltées ; que ces bâtiments avaient notamment accueilli le service « PSA Finance Belux » et le cabinet d'expertise comptable « Fanolam » (bâtiment A) ainsi qu'un atelier d'entretien/formation (bâtiment B) reliés à l'activité de la parcelle adjacente (n°290 de la rue de Stalle) où se situait un garage-concessionnaire Peugeot ;
- Considérant que le bâtiment R+2 + 1 étage en recul avec toiture plate qui occupait la parcelle datait de 1978 et a été, pour sa majeure partie, démolé fin 2020 ; que la partie restante de la construction démolie s'accôle à un bâtiment de gabarit R+1 d'emprise plus large, construit dans la continuité du bâtiment voisin de la parcelle sud ; que cette partie de bâtiment qui totalise une superficie hors-sol d'environ 850 m², comporte un niveau de cave ;
- Considérant qu'un permis d'urbanisme a été octroyé pour un projet similaire en 2019 et qu'un permis modificatif a été obtenu en 2021 (n°16/PU/1794326) ; que ce dernier n'avait toutefois pas d'effet suspensif sur le délai de mise en œuvre du permis initial ; que le délai de mise en œuvre du permis

d'urbanisme initial est donc expiré et le permis obtenu n'est plus valable, impliquant la nécessité d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme ;

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

- construire une résidence services de 86 logements, avec cafétéria commune, 19 studios sociaux et un parking à l'air libre de 10 emplacements

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

- Considérant que le projet prévoit, après démolition de la partie de bâtiment encore présente sur le site, la construction d'un nouveau bâtiment comportant, d'un côté, des studios sociaux et de l'autre, une résidence services ; que la partie studios « sociaux » sera séparée de la « résidence services » et disposera de sa propre entrée ; que le bâtiment comportera un niveau de sous-sol partiel, un rez-de-chaussée surmonté de 4 étages sur la partie principale de l'immeuble et de 3 étages sur la partie réservée aux studios sociaux ;
- Considérant que les abords seront végétalisés et accueilleront 10 emplacements de stationnement à l'air libre et des emplacements vélos couverts ;
- Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit de démolir la partie du bâtiment restée en place lors de la précédente phase de démolition ; que cette partie avait été conservée pour des raisons de stabilité ; que la partie de bâtiment à démolir n'a aucun intérêt à être conservée ;
- Considérant que la démolition est acceptable ;
- Considérant qu'en termes de programme, le nouveau bâtiment est composé d'un mélange de studios de différentes tailles et d'un nombre variable de lits ; que le programme va d'un studio pour 1 personne à un studio pour 2 personnes et quelques studios sociaux ;
- Considérant que le projet présente 86 studios en « résidence service » et 19 studios « sociaux » ;
- Considérant que d'une part, la notion de résidence service est ici justifiée par la présence d'un animateur 15h/semaine ainsi que par la présence d'un séjour/cuisine/salle de sport commun au rez-de-chaussée ; qu'à part ces faibles aménagements communs, rien ne justifie particulièrement cette appellation de « résidence service » ; que ces 86 logements, parfaitement indépendants, ne peuvent être qualifiés de résidence service et sont à considérer comme des logements individuels à part entière ;
- Considérant d'autre part que la notion de studios « sociaux » n'est justifiée par aucun document officiel ; qu'aucune SISF ni la SLRB, ni aucun autre organisme à vocation sociale ne s'engage à reprendre ces logements en gestion ; qu'aucun élément ne permet de qualifier ces studios de « sociaux » ; que ces 19 logements sont à considérer comme des logements individuels à part entière ;
- Considérant dès lors que le programme doit donc être requalifié en « 105 studios + 1 salle commune » ;
- Considérant dès lors que ce programme 100% logement ne rencontre pas la nécessité de mixité attendue dans la zone mixte du PRAS dans laquelle se trouve la parcelle concernée par le projet ;
- Considérant également qu'un tel nombre de logements supplémentaires, tous de petite taille, dans ce quartier en forte expansion entraîne une surdensification de la zone, peu intégrée au quartier dans lequel elle est projetée (pas de proposition d'équipement ou de petit commerce au sein du projet, pas de solution pour le parking, difficultés d'accès à la parcelle, peu d'ambitions esthétiques et paysagères,...) ;
- Considérant dès lors que le programme n'est pas adéquat, doit être réduit drastiquement et doit augmenter sa mixité en termes de fonctions et de types de logements ;
- Considérant qu'en termes d'implantation, le projet s'implante dans le prolongement du bâtiment mitoyen, perpendiculairement à la rue de Stalle ; qu'il s'agit d'un rectangle de 84 m de long et de 16 m de large ; que l'implantation projetée est similaire à celle du bâtiment antérieur démoli en 2020 mais se rapprochera des limites parcellaires au nord et à l'est étant donné que son emprise sera étendue, tant en longueur qu'en largeur, comparativement à celle du bâtiment ancien ; que cette implantation est logique et n'appelle pas de commentaires particuliers ;
- Considérant qu'en termes de volumétrie, les gabarits proposés présentent un rez-de-chaussée surmonté de 4 étages sur la partie principale de l'immeuble et de 3 étages sur la partie réservée aux studios « sociaux » ;
- Considérant que le rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond insuffisante et qu'il est écrasé par le volume qui le surplombe ; qu'une certaine hauteur sous plafond est recommandée pour les rez-de-chaussée, afin d'intégrer les notions de réversibilité et de flexibilité du bâtiment ;
- Que le bâtiment sera recouvert d'un toit plat, sur lequel seront installées des unités pour les pompes à chaleur et les panneaux solaires ;

- Considérant que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur du bâtiment mitoyen, le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU ; que cette dérogation sera analysée plus bas ;
- Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, le bâtiment est construit autour de 3 cages de circulation (escaliers + ascenseur) reliées à un couloir central ; que toutes les unités résidentielles donnent sur ce couloir unique ;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée se trouvent, de gauche à droite, 4 studios, 11 logements pour 1 personne et 3 pour 2 personnes ; qu'il y a également une cafétéria commune avec cuisine ; que la cafétéria dispose également d'une terrasse extérieure ; qu'une zone dédiée au sport est également disponible au sein du séjour commun (3 vélos d'appartements sont représentés dans un coin de la pièce) ;
- Considérant que le premier étage est identique aux deuxième et troisième étages ; qu'il y a ici 5 studios chacun, 12 logements pour 1 personne, 4 pour 2 personnes et 2 pour 3 personnes ;
- Que le quatrième étage est plus petit ; qu'à cet étage, les studios ont été supprimés et il y a 12 logements pour 1 personne, 4 pour 2 personnes et 2 pour 3 personnes ;
- Considérant que les logements proposés ne présentent pas de bonnes qualités d'habitabilité ; qu'à quelques exceptions près, pratiquement tous les logements sont mono-orientés ; qu'il s'agit uniquement de petits logements ; que, pour certains, il est nécessaire de traverser un espace « nuit » pour en atteindre un autre ; qu'ils disposent malgré tout de petites terrasses individuelles ;
- Considérant que les espaces communs sont de piètre qualité (ou en tout cas en nombre bien insuffisant pour pouvoir qualifier ce programme de « résidence services ») ;
- Considérant que le sous-sol est partiel et présente des locaux techniques ; qu'aucun parking n'est prévu au sous-sol de l'immeuble ;
- Considérant que le programme de ce nouveau bâtiment n'intègre pas les locaux vélos à l'intérieur du volume, ce qui est regrettable et qu'il manque des locaux communs comme les locaux d'entretien ; que ceci entraîne des dérogations au Titre II du RRU qui seront analysées plus bas ;
- Considérant que les locaux poubelles sont directement placés à côté des entrées ; que les entrées ne sont pas facilement identifiables et que les portes des locaux poubelles sont placées immédiatement à côté des entrées, ce qui n'a pas tendance à les mettre en valeur ;
- Considérant qu'en termes de matérialité, le parement des façades sera réalisé en briques dans les tons gris ; que certaines parties du volume seront implantées en saillie (parties dans un ton de gris plus foncé) et des terrasses sortantes des façades sont prévues ; que la menuiserie extérieure sera en PVC de couleur anthracite ; qu'une enseigne « Village Etoile » sera placée sur la façade nord du bâtiment, côté rue de Stalle, éclairée par des LED ;
- Considérant que l'expression des façades apparaît comme banale et manque de dynamisme ; que les terrasses pourraient être mieux intégrées au projet et pas juste être suspendues à la façade ; que les entrées pourraient être plus marquées ; que le socle du bâtiment pourrait être plus élevé ;
- Qu'à la lecture des documents, il est difficile d'apprécier l'intégration ou non du bâtiment dans son contexte ;
- Considérant qu'en termes d'accès, la parcelle est enclavée et ne possède pas d'accès direct à une voirie publique ; qu'elle jouit de servitudes de passage depuis la rue de l'Etoile et depuis la rue de Stalle mais que les limites de la parcelle n'atteignent pas la limite de l'espace public ;
- Considérant que le projet prévoit pour les véhicules motorisés un accès à partir de la rue de l'Etoile via une servitude de passage au travers de la parcelle voisine (accès équipé d'une barrière automatique) ; et que pour les piétons habitant le projet, un accès sera également possible à partir de la rue de Stalle, via une servitude de passage et un portail d'accès ;
- Considérant que le projet prévoit l'ensemble des déplacements motorisés vers et depuis la rue de l'Etoile, déjà particulièrement encombrée et dangereuse en termes de trafic ;
- Considérant qu'en termes de parking, le projet ne propose que 10 emplacements voiture extérieurs pour 106 logements ; que ceci fait l'objet d'une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU, qui sera analysée plus bas ;
- Considérant également que le projet implante 45 emplacements vélos sur la parcelle, divisés en trois abris couverts, deux placés près de l'entrée piétonne côté rue de Stalle et un implanté de façon incongrue à l'arrière des jardins à l'opposé des entrées du site ; que cet abri n'est accessible par aucun chemin ;
- Considérant que le nombre de vélos proposés au sein du projet est trop faible ; que les locaux vélos doivent être implantés à l'intérieur de l'immeuble ; qu'il y a lieu de ne pas multiplier les petites constructions annexes au sein du site et de limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;

- Considérant qu'en termes de gestion des déchets, des locaux poubelles sont prévus au rez-de-chaussée mais que rien n'est précisé en termes de collecte des déchets par la commune ;
- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet prévoit des espaces extérieurs privatifs pour les logements du rez-de-chaussée mais cela entrave la possibilité de créer un espace extérieur commun pour tous les habitants, d'un seul tenant et de grande qualité en termes de convivialité et de biodiversité ;
- Considérant l'implantation de trois abris à vélos, de 10 emplacements pour voiture à l'air libre, d'une cabine haute tension à la limite de la propriété côté rue de Stalle ;
- Considérant la grande emprise de la zone carrossable au sein de la parcelle puisqu'elle traverse le site de part en part ;
- Considérant la grande imperméabilisation du site ;
- Considérant qu'il ressort du projet proposé un manque d'ambition paysagère, tant en termes d'aménagements purs, de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, de qualité des espaces créés, de convivialité, de désimperméabilisation du site, ...
- Qu'il y a lieu de préciser qu'il est impératif de conserver tous les arbres présents le long des limites de la parcelle (Voir avis de Bruxelles Environnement);
- Considérant que le projet ne présente pas de plans des abords ni de plan d'aménagements paysagers ;
- Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet ne répond pas au RCU Eaux de la Commune d'Uccle et doit s'y conformer ;
- Considérant que les toitures végétalisées ne sont pas envisagées pourtant leur mise en œuvre n'est pas incompatible avec la pose de panneaux photovoltaïques. La principale raison énoncée étant la volonté de récupérer des eaux de pluie propres pour la réutilisation ;
- Considérant que, dans le projet, les citernes de collecte des eaux de pluie alimentent les robinets extérieurs et les toilettes communes du rez-de-chaussée mais pas les WC des studios sociaux ;
- Considérant que le projet prévoit un bassin de rétention/infiltration mais le type de bassin n'est pas communiqué ;
- Considérant, de plus, que le cours d'eau Geleytsbeek/Zwartebeek actuellement situé sous la Promenade Verte peut recueillir les eaux en provenance de l'ajutage de ce bassin, ce qui aurait pour double avantage d'éviter de diluer les eaux usées de l'égout public et d'être directement rejetées dans le maillage bleu. Un tel raccordement doit être étudié conjointement avec la STIB (passage sous voie) et Bruxelles-Environnement (gestionnaire du cours d'eau).
- Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo précise que le projet est non conforme aux exigences du RRU ;
- Considérant en effet que toutes les portes à double battant présentes dans le bâtiment doivent avoir au moins un battant offrant un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ;
- Que pour la porte d'entrée, au moins un battant doit offrir un libre passage de 95 cm ;
- Que les sas d'ascenseur doivent comporter une aire de rotation de 150 cm ; qu'ils doivent être agrandis;
- Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 27/06/2024 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport ;
- Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis ;

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

- Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :
 - 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 ;
 - Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15 ;
- Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 du PRAS – Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation ;
- Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.6 du PRAS – Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation ;

- Considérant que le projet proposé n'est pas de nature à rencontrer les préoccupations de cette prescription en ce qu'il n'améliore pas les qualités végétales puis minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant que le projet manque d'ambition à tous égards et surtout en termes paysagers et esthétiques ;
- Considérant que le bâtiment projeté et ses aménagements extérieurs sont trop impactants pour l'intérieur d'îlot et doivent être retravaillés ;
- Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 3.5.1° du PRAS - Modification des caractéristiques urbanistiques en ZM en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; que leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas ici ;
- Considérant qu'en l'espèce, il ne peut être affirmé que le bâtiment proposé s'accorde ou ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en ce que les documents proposés n'intègrent pas le projet dans son environnement immédiat (le nouveau projet voisin n'est pris en compte nulle part, ni les maisons individuelles voisines) ; qu'ainsi il pourrait être implanté n'importe où ;
- Considérant que la neutralité de l'architecture proposée n'est pas de nature à perturber un environnement bâti tel que celui qui nous occupe, mais qu'elle gagnerait pourtant à être plus ambitieuse en termes esthétiques ;
- Considérant que le gabarit proposé est plus haut que le gabarit du bâtiment présent initialement sur la parcelle et qu'il déroge d'un niveau par rapport au bâtiment mitoyen auquel il se raccroche ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Toiture d'une construction mitoyenne en ce que la hauteur du nouveau bâtiment dépasse d'un niveau le gabarit du bâtiment mitoyen auquel il se raccroche ; que le nouveau bâtiment prend la place d'un bâtiment R+2 + 1 étage en recul avec toiture plate qui a été, pour sa majeure partie, démolie fin 2020 ;
 - Considérant que le projet présente un gabarit excessif au regard de la superficie de la parcelle ; qu'un tel gabarit induit un nombre de logements trop important pour cette parcelle ; que le dossier ne produit pas d'étude d'ensoleillement démontrant l'impact du projet sur les parcelles voisines ;
 - Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU – Éléments techniques en toiture, en ce que toutes les unités extérieures des PAC sont installées en toiture plate ; que Bruxelles Environnement recommande d'étudier l'implantation de PAC centralisées et non plus individuelles afin de minimiser les nuisances de bruit liées aux unités extérieures ; que le dossier n'apporte pas d'étude acoustique démontrant les nuisances liées au bruit engendrées par le projet ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'implantation de PAC centralisées et de minimiser l'implantation d'éléments techniques en toitures plates ;
 - Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU - Maintien d'une surface perméable en ce qu'il ne prévoit pas la verdurisation des toitures plates inaccessibles du bâtiment dont la superficie dépasse 100 m² ; qu'en effet, le projet a privilégié l'installation de panneaux photovoltaïques et la récupération de l'eau de pluie en vue d'une réutilisation dans le bâtiment ;
 - Que ces toitures ne constitueront donc pas une surface éco-aménagée pouvant participer au potentiel écologique de la parcelle ;
 - Considérant néanmoins que la non-verdurisation de la toiture permet la récupération de l'eau de pluie en vue d'une réutilisation au sein du bâtiment mais que le projet ne prévoit une réutilisation de l'eau de pluie que pour l'alimentation des WC communs de la résidence services et d'un robinet extérieur, ce qui ne permettra pas une économie significative d'eau potable ;
 - Considérant que l'implantation de panneaux photovoltaïques sur une toiture plate n'est pas incompatible avec la mise en œuvre d'une toiture verdurisée extensive ; que des études techniques ont été menées à ce propos par Bruxelles Environnement et qu'il y a lieu d'étudier cette possibilité ;
 - Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement en ce que le projet ne propose que 10 emplacements extérieurs pour 106 logements soit un ratio de 0,11 emplacement/logement au lieu d'une place par logement ;
 - Considérant que, malgré la bonne desserte en transports en commun, ce ratio ne semble pas suffisant ;

- Qu'en effet, le rapport d'incidences a basé ses calculs sur l'article 7 du Titre VIII du RRU qui stipule qu'un nombre d'emplacements inférieur ou une dispense d'en aménager peut-être admis pour certains types de logements, tels que les logements sociaux ou les résidences pour personnes âgées ;
- Considérant que l'ensemble des calculs réalisé dans le rapport d'incidences ne peut être pris en considération, étant donné qu'il n'est pas juste de qualifier ces logements ni de « sociaux » ni de « résidence services » ; que ceci a été démontré plus haut ;
- Qu'à cet égard, c'est l'article 6 du Titre VIII du RRU qui s'applique et non l'article 7 ;
- Qu'à ce titre, la dérogation engendrée par le projet est hors de toutes proportions ;
- Que même si la zone est bien desservie en transports en commun, proposer seulement 10 emplacements de parking pour 106 logements est une proportion de parking trop faible ;
- Considérant de plus que la proposition de placer des parkings à l'air libre n'est pas acceptable en intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements de parking au sein du projet et de les implanter à l'intérieur du bâtiment ;
- Considérant qu'il pourrait être opportun de prévoir des voitures partagées au sein du projet ;
- Considérant également que les emplacements pour vélos proposés ne sont pas qualitatifs, doivent également être intégrés à l'intérieur du bâtiment et ne sont pas suffisants en nombre ;
- Considérant que la mobilité douce n'est pas un point qui a été particulièrement étudié au sein du projet et que ce point ne permet pas d'atténuer la dérogation engendrée par le projet en termes de parking voitures ;
- Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- Considérant que le projet déroge également aux articles 17 et 18 du Titre II du RRU ; que ces articles concernent les locaux communs pour vélos, poussettes et matériel de nettoyage ;
 - Considérant que le projet concerne un bâtiment neuf et que ce type de dérogation n'est pas acceptable dans ce contexte ;

Considérant la densité du projet, le manque de mixité de fonctions et de types de logements, le gabarit excessif, la piètre qualité des logements proposés ainsi que des aménagements extérieurs, le manque de places de parking, les difficultés d'accès, la mauvaise gestion de l'eau,... le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

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

Avis DEFAVORABLE

- 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 03/07/2024
Objet n°08

Dossier 16-47513-2024 - Enquête n°142/24

Situation : Chaussée de La Hulpe 51-57

**Objet : Prolonger de drèves forestières vers la piste de l'hippodrome /
officialisation de certains sentiers battus existants ;**

- Démolition de revêtements devenus obsolètes et d'un mur en béton ;
- Plantation d'arbres et de haies écologiques du type bocagère;
- Installation d'équipements ludiques et éducatifs sur la piste.
- Installation de stationnements vélo.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Contexte légal

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47513-2024 introduite en date du 28/02/2024;

Considérant que le bien se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en zone forestière et du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté royal du 02.12.1959 qui classe comme site la Forêt de Soignes dont fait partie l'Hippodrome de Boitsfort ;

Considérant que le projet se situe dans une zone Natura2000 (La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe) ;

Considérant que le projet se situe en pôles d'échelle intercommunale et locale et en pôle récréatif régional du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe sur le territoire communal d'Uccle ;

Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 29/01/2024 (16/PFU/1846073) qui visait à rénover les bâtiments 01, 02, 04 et 17, maintenir leurs affectations en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone de commerce, installer des grilles sous les gradins et en toiture et aménager les abords des bâtiments ;

Objet de la demande

Considérant que le projet vise à prolonger de drèves forestières vers la piste de l'hippodrome, officialiser certains sentiers battus existants, démolir le revêtement devenu obsolètes et un mur en béton, planter des arbres et haies écologiques du type bocagère, installer des équipements ludiques et éducatifs sur la piste et installer des stationnements vélo. ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- En application de la prescription 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts.

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'article 235 du COBAT, étant donné que la demande concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/05/2024 au 10/06/2024 dans la commune d'Uccle ; que 4 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Mentionne qu'il convient de suivre l'avis de la CRMS et appuie les arguments de celui-ci ;
- S'étonne que la composition du dossier ne joint pas une étude appropriée des incidences ;
- Déclare que les différents aspects du projet ont été imaginés avec égard pour le site et sa biodiversité ;
- Souhaite suivre l'avis de la CRMS concernant la suppression du cheminement prévu à l'intérieur du massif boisé qui jouxte la prairie de détente et le golf (au sud de la zone) ;
- Mentionne qu'il y a lieu d'éviter la multiplication des sentiers dans les massifs forestiers afin de ne pas contribuer à sa fragilisation ;
- Déclare qu'il y a lieu de ne pas installer le stationnement vélo dans des espaces non-artificialisés et favoriser les espaces existants déjà imperméables ;
- Déclare qu'il serait plus cohérent de renaturer le site et de protéger la petite zone de prairie ouverte des piétinements et de poursuivre la lice ;
- Se réjouit des mesures de protection du double anneau ;
- Se questionne sur les horaires d'ouverture et les modalités des deux portails d'accès ;
- Insister sur la volonté que les zones de lisières ne doivent pas être interrompues ;
- Demande à ce que les interventions soient les plus légères possibles ;
- Se questionne sur les abattages prévus et déclare que les arbres abattus ne tombent pas sous le régime du Plan de Gestion ;
- Se questionne sur le revêtement utilisé (géotextile en forêt) ;
- Déclare que le relief ne peut être modifié suivant l'arrêté de classement et que le projet va à l'encontre de ce point ;
- Déclare que les travaux qui peuvent être mis en œuvre doivent se limiter à ce qui est sollicité dans la présente demande de permis d'urbanisme (cf. : panneaux didactique, éclairage,...).

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

28/02/2024 : dépôt de la demande;

12/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

27/05/2024 au 10/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : 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 favorable sans conditions du Service Vert sollicité en date du 16/04/2024 et émis le 01/07/2024 :

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

Aménagement paysager :

Considérant que :

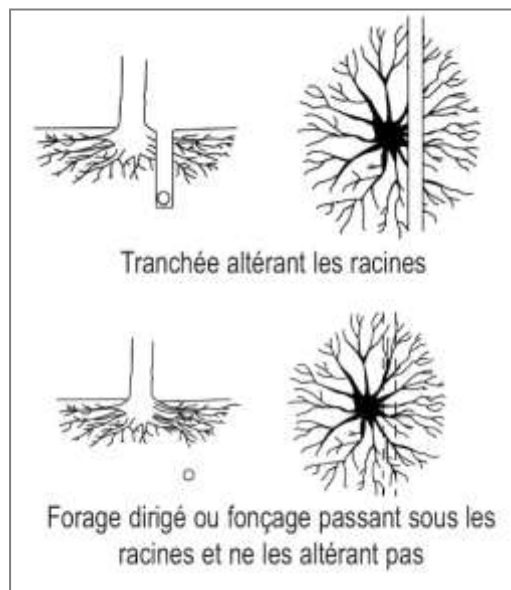
- *Le projet comprend une analyse paysagère et du contexte écologique des différentes entités spatiales du projet.*
- *Le projet comprend l'abattage d'un arbre (érable champêtre sur le plan) mais que, de par son implantation en zone de plan de gestion, celui-ci ne requiert pas de permis d'urbanisme.*
- *Des zones imperméables seront démolies pour être remplacées par de zones perméables et/ou enherbées.*
- *La plantation de nouvelles haies bocagères (arbres et arbustes) diversifiées est prévue sur environ 550m courants, celles-ci étant composées de 14 essences différentes présentant toutes un intérêt significatif pour la biodiversité locale comme globale (mellifères, fructifères, abris pour la faune etc.) pour un total d'environ 480 sujets.*
- *L'ensemble des aménagements proposés sont adaptées et justifiés et qu'ils entraineront une amélioration significative de la valeur écologique du site.*

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme, à joindre sous forme d'annexe au permis :

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

- Tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits via la technique de décompactage pneumatique dite du « airspade » et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.
- Tous travaux de pose d'impétrants ou d'autres éléments passant sous les racines d'arbres sont à réaliser par fonçage ou forage dirigé. Ce moyen permet de ne pas couper les racines et de limiter les blessures. Il est recommandé de faire le forage à une profondeur minimale de 60 cm pour passer sous les racines et de prévoir les puits d'entrée et de sortie en dehors des zones sensibles (couronne projetée au sol).
- Toute coupe inévitable dans le système racinaire des sujets à conserver se fera dans les règles de l'art, perpendiculaire à l'axe de l'organe, de la façon la plus propre possible et via des outils de coupe stérilisés et adaptés à leurs dimensions (sécateur, scie égoïne, etc.).



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

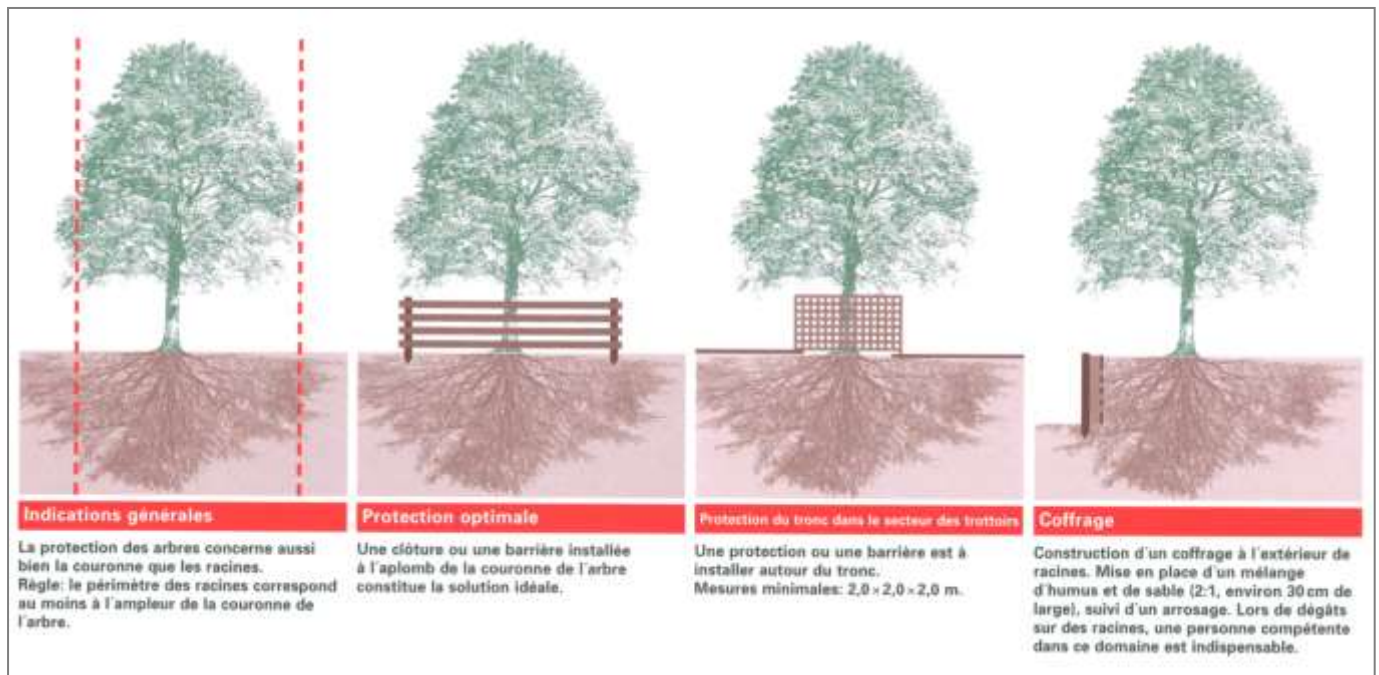
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.

Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres (adreesen@ucclle.brussels).
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.
Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles
Téléphone : 02/605.16.83
Mail : adreesen@uccle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

- Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées du site (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).
- Les souches seront dans la mesure du possible laissées sur place et coupées à un mètre du sol de façon à servir de support à des mousses, lichens ou autres champignons dont le rôle écologique est fondamental.

L'avis favorable sans conditions du Service de l'Environnement sollicité en date du 16/04/2024 et émis le 11/06/2024 :

La présente demande de permis propose les aménagements suivants :

- Une plaine de détente ouverte au public en remplacement d'une partie du parcours de golf cédée à Bruxelles Environnement ;
- 5 accès forestiers à la piste de l'hippodrome depuis les drèves de Boondael, Fort Jaco de l'Infante et Tumuli ;
- La rénovation de sections de la lice extérieure aux abords de 4 accès forestiers à aménager ;
- La réfection de la connexion de l'avenue de l'hippodrome à la piste ;
- 5 ensembles pédagogiques dont 4 implantés en bordure de la piste et 1 au sein de la plaine de détente (jeux pour enfants en bois, osier et métal, et les totems de signalisation correspondants) ;
- L'installation de clôtures de protection, notamment autour de la demi-lune forestière et de deux portails d'accès piéton à cette zone de forêt ;
- La plantation de haies libres et semi-libres indigènes, ainsi que quelques arbres ;
- L'installation de stationnements pour vélos ;

Considérant que tous les aménagements proposés respectent la forêt et ses biotopes et vont, en partie, permettre de limiter l'érosion sur le pourtour de l'anneau en officialisant des sentiers d'accès ;

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

L'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS sollicité en date du 12/04/2024 et émis le 24/04/2024 :

« AVIS DE LA CRMS

En préambule, la CRMS se réjouit de l'évolution très positive du projet sur plusieurs aspects, ce qui témoigne d'un grand respect du site et de ses qualités patrimoniales, paysagères et écologiques.

Les aménagements proposés permettent globalement d'améliorer l'utilisation de l'hippodrome de Boitsfort et particulièrement de la piste, encore en cours de restauration. Cette amélioration structurelle, par la création ou la restauration des accès vers la piste, s'accompagne de manière équilibrée d'un travail de protection des parties les plus fragiles (second anneau) et d'éducation du public au respect de la forêt. En cela, ce projet est l'une des concrétisations du rôle de porte d'entrée de la Forêt de Soignes qui a été dévolu à l'hippodrome.

❖ **Sur l'aménagement des chemins d'accès, la mise en place de clôtures et la plantation de haies vives**

La Commission n'émet pas de remarques particulières au sujet de la pérennisation des accès existants de facto, qui prolongent des cheminements de la forêt de Soignes. Elle souscrit au principe de clôturer la zone forestière située dans le second anneau, qui doit permettre de restaurer une partie de l'ancienne drève de Boondaël par la replantation de hêtres. Cela permettra à cet espace de jouer un rôle de laboratoire pour l'éducation du public à la gestion et à l'histoire de la forêt. Le projet prévoit en outre la plantation de haies vives, ce qui est positif du point de vue de la biodiversité. Toutefois, les hauteurs de haie ne doivent pas entraîner de cloisonnement excessif du site - même s'il est géré par plusieurs acteurs - et encore moins fermer des vues paysagères importantes. **La Commission demande donc de limiter la hauteur maximale des haies à 1 mètre 20 et d'en assurer un entretien régulier.**

[image] [image] [image]

❖ **Sur l'aménagement d'une plaine de détente dans l'anneau principal**

L'Assemblée salue l'évolution très positive du projet quant à l'aménagement de cette partie de l'anneau, dans laquelle était initialement prévue une plaine de jeu d'ampleur régionale³. Il est aujourd'hui prévu d'y implanter une zone de détente dans la partie nord-est, et de préserver le massif boisé en partie sud, qui serait entouré de ganivelles en châtaigner et traversé par un petit chemin. La Commission estime que la même logique d'aménagement et d'exploitation devrait prévaloir dans le petit massif boisé au sud de la zone de détente que dans le massif forestier du second anneau. Le projet prévoit de maintenir dans cette zone un chemin existant (utilisé jusqu'à présent par les golfeurs uniquement) pour permettre au public de traverser la zone sans abîmer la végétation voisine. L'Assemblée craint que le passage ouvert ne soit pas respecté et s'avère trop impactant pour les abords. ³ La CRMS avait rendu en 2019 un avis conforme défavorable sur le projet de plaine de jeu régionale, qui s'affirmait en rupture par rapport à l'environnement naturel dans lequel il devait prendre place (revêtements synthétiques, imperméabilisation du sol, matériaux et tonalités artificiels...). Voir l'avis en ligne sur le site de la CRMS.

Elle demande dès lors de renoncer au petit sentier traversant le massif, et de privilégier l'aménagement d'un point d'observation en lisière, par exemple une terrasse en bois. Le passage du public via la piste toute proche semble suffisant pour permettre une bonne mobilité.

[image] [image] [image]

❖ **Sur les installations ludiques et éducatives**

La Commission n'émet pas de remarques d'ordre patrimonial sur les cinq jalons éducatifs prévus sur le site. Elle demande que toutes les précautions soient prises au moment de leur mise en œuvre (transport et installation, ancrage dans le sol) pour garantir la préservation de la végétation environnante. Simulations 3D des installations ludo-éducatives et emplacements projetés. Document extrait du dossier de demande.

[image]

❖ **Sur le stationnement vélo**

Le projet prévoit la création de deux nouvelles zones de stationnement pour vélos : la plus importante, dotée de 80 emplacements, sera située à proximité immédiate du grand parking. La seconde, de 40 emplacements, sera implantée à l'extrémité est du site, à proximité de la drève du Comte et de la drève des Tumuli.

Comme elle l'avait souligné dans son dernier avis, la CRMS encourage bien évidemment la mobilité douce au sein du site, mais demande que les zones de stationnement fassent l'objet d'une intégration soignée et soient centralisées, afin d'éviter la dispersion d'installations impactantes pour l'environnement naturel de l'hippodrome. Elle constate par ailleurs qu'en octobre 2023 les plans du « petit parking » ont été revus à l'initiative du demandeur et que 132 emplacements de stationnement vélo y ont été intégrés, ce qui constitue une évolution positive. En incluant les emplacements projetés dans la demande actuelle, le nombre total des stationnements vélo sur le site serait porté à 252 emplacements, ce qui semble suffisant pour la bonne gestion des lieux. La CRMS émet donc l'avis suivant pour les deux aires de stationnement projetées:

- Stationnement de 80 places au niveau du grand parking : la Commission considère que l'installation du parking vélo de 80 places en bout de l'avenue de l'Hippodrome, pratiquement adjacent mais non intégré au grand parking, n'est pas valorisante pour le site (multiplication des espaces de stationnement) et témoigne du manque de coordination entre les acteurs à la manœuvre sur le terrain. Elle se prononce défavorablement sur ce point et demande de réduire l'impact de ce stationnement vélo en adaptant son implantation et en l'intégrant pleinement dans l'aménagement futur du grand parking.

- Stationnement de 40 places : la CRMS accepte l'installation des 40 emplacements vélo du côté de la drève du Comte et de la drève des Tumuli, car il permettra de supprimer le parking (existant de fait, mais sans avoir fait l'objet d'un permis), ce qui constitue une amélioration des abords de la piste.

[image] [image] [image] »

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que le périmètre du projet se situe en bordure de la Forêt de Soignes et des quartiers urbains du sud de Bruxelles et Bois de la Cambre ;

Considérant qu'actuellement le site de l'hippodrome détient 10 entités spatiales distinctes ; que ces entités sont les suivantes : le village des Paris, l'air logistique, la zone à front de la chaussée de la Hulpe, la bordure nord-est, la bordure sud-ouest, les abords de l'avenue de l'Hippodrome, le double anneau et la demi-lune forestière, l'intérieur de l'anneau, l'anneau et le parking ;

Considérant que l'espace compris entre le double anneau et la piste (demi-lune) est composé de haut massif boisé, où demeurent des vieux chênes et hêtres avec un relief plus prononcé ; que cet espace dispose d'une dimension plus naturelle et forestière dans la partie sud, sud-est du site ;

Considérant que le double-anneau est composé de grands arbres et d'une lisière ; que cette boucle a été recoloniser par la végétation, ce qui referme le paysage et efface la piste ; que des cheminements sauvages ont été dessinés par le passage des usagers ; que le dessin du champ de courses d'origine n'a pas prévu de connexion directes à la forêt depuis cet endroit ;

Considérant que l'anneau principal, ancienne piste de course, structure le site de l'Hippodrome ; qu'actuellement ce tracé est composé sable et de graviers de diverses origines ; que ce tracé est renforcé par la présence d'une lice à l'intérieur de la piste ; que des strates arbustives et herbacées reprennent position progressivement dans la bordure extérieure ;

Considérant que l'intérieur de l'anneau, principalement à l'ouest où se concentre les interventions de la présente demande est composé de zones enherbées, de sable, de zones de prairies, de zones naturelles et d'une petite partie de zone en gazon synthétique ;

Considérant que les espaces extérieurs situés dans le périmètre du projet se composent principalement d'espaces engazonnés et/ou plantés ainsi que de voies d'accès aux bâtiments et aux infrastructures ;

Considérant la présence de nombreux sentiers sauvages réalisés par le public depuis et vers les drèves de la Forêt de Soignes vers l'hippodrome ;

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

Considérant que la présente demande vise à améliorer les infrastructures des accès et d'accueil du public dans le site de l'Hippodrome de Boitsfort ;

Considérant que le projet vise à rénover la connexion de l'avenue de l'Hippodrome à la piste ; qu'il vise à créer des chemins formels en prolongeant les drèves de la piste et escaliers jusqu'au site de l'Hippodrome ;

Considérant que certains revêtements seront démolis pour donner place à des surfaces perméables et/ou engazonnées ;

Considérant la création de 5 accès forestiers à la piste de l'Hippodrome vers et depuis les drèves de Boondael, Fort Jaco, de l'Infante et Tumuli ; que 4 de ces 5 accès bénéficieront d'un réaménagement à hauteur de l'extérieur de leur lice ; que les éléments de l'ancienne lice seront enlevés et remplacés par des éléments neufs ;

Considérant que le projet vise à remplacer une partie du parcours de golf au profit d'une plaine de détente ouverte au public ;

Considérant que le projet prévoit donc de réaliser une zone de détente dans la partie nord-est, de préserver le massif boisé en partie sud entouré de ganivelles en châtaigner et de formaliser le petit sentier ;

Considérant que le profil des sentiers et escaliers viennent en légers remblais sur les sols existants pour ne pas décaisser ni créer de dommages sur le système racinaire des arbres bordant ceux-ci ;

Considérant que le projet prévoit d'intégrer 5 ensembles pédagogiques (des jalons ludo-éducatifs), dont 4 aux abords de la piste, à différents endroits et 1 au sein de la prairie de détente ; qu'ils sont composés de bois, osier et métal ;

Considérant que ces jalons disposent de leur mâ-totem pour signaler leur emplacement afin de constituer un parcours scénographique autour de la piste de l'hippodrome ;

Considérant que le projet prévoit également l'installation de clôtures de protection en châtaigner, autour de la demi-lune forestière et de deux portails accès piéton ;

Considérant qu'il prévoit également la plantation de haies libres et semi-libres indigènes ainsi que douze arbres indigènes ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer les arbustes spontanés à proximité immédiate des entrées pour permettre la tenue des travaux ;

Considérant que certains arbres sont abattus dans le cadre de la réalisation des accès forestiers ; que ceux-ci se trouve dans l'emprise du plan de gestion de la forêt de Soignes ; qu'ils ne sont pas visés dans la présente demande mais qu'il y a lieu de préciser leur nombre ;

Considérant que le stationnement vélos sera ajouté par l'implantation d'arceaux vélos sur le site ; que 40 places seront ajoutées à côté du parking principal près de l'accès donnant sur la drève du Comte et la drève des Tumuli et 80 places à proximité du grand parking ;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un mur en béton à proximité de la drève Fort Jaco ;

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

Objectifs

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Améliorer l'accessibilité du site et limiter les passages sauvages et la création de sentiers informels ;
- Améliorer la gestion environnementale du site et le protéger ;
- Aménager des espaces ludiques et à destination de tout public ;
- Renforcer l'offre en stationnement vélos ;

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

Motivation

Considérant que le projet vise à améliorer la gestion et les liaisons entre le site de l'Hippodrome et la forêt de Soignes, promouvoir et sensibiliser les usagers du parc sur les zones forestières, mettre à disposition un espace public paisible et de qualité et répondre aux besoins de détente, de loisir et de promenade ;

Considérant que le projet vise à créer des chemins formels et définis pour éviter la multiplication de « chemins sauvages » afin d'améliorer l'accessibilité et les connexions du site de l'Hippodrome avec la forêt de Soignes ;

Considérant que ces travaux permettent notamment de clôturer la zone forestière à proximité du second anneau et de restaurer le paysage et la végétation de l'ancienne Drève de Boondael ;

Considérant qu'il intègre également des actions afin de sensibiliser le public au respect de la forêt ;

Considérant que tous les aménagements proposés respectent la forêt et ses biotopes et vont, en partie, permettre de limiter l'érosion sur le pourtour de l'anneau en officialisant des sentiers d'accès ;

Vu l'arrêté de minime importance arrêté par le Gouvernement le 13/11/2008, Chapitre X « *Aménagements de jardins, espaces verts, cimetières, espace public et interventions sur un arbre à haute tige* », que les actes et travaux suivants sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune :

- *article 35 : Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affection du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, sont dispensés de l'avis du fonctionnaire délégué ou, en cas de demande introduite conformément à l'article 123/2 du CoBAT, de l'avis préalable du collège des bourgmestre et échevins [...] 3° dans toutes les zones : les actes et travaux conformes à la mise en application d'un plan de gestion ou d'un règlement de gestion adopté en exécution de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ou d'un plan d'aménagement en application du Code forestier, en ce compris l'abattage d'arbres à haute tige.*

Considérant que certains arbres sont abattus dans le cadre de la réalisation des accès forestiers ; que ceux-ci se trouvent dans l'emprise du plan de gestion de la forêt de Soignes ; qu'ils ne sont donc pas visés dans la présente demande ;

Considérant que le projet prévoit la plantation de haies et de clôtures à proximité du second anneau ; que cependant, afin d'éviter le cloisonnement du site et la fermeture des vues paysagères il y a lieu de limiter la hauteur maximale des haies à 1 mètre 20 et d'en assurer un entretien régulier ;

Considérant que le projet prévoit de formaliser le petit sentier pour permettre au public de traverser la zone sans abîmer la végétation voisine ; que cependant, l'aménagement d'un passage ouvert pourrait ne pas être respecté et pourrait s'avérer trop impactant pour les abords ; que de plus le passage du public via la piste toute proche semble suffisant pour permettre une bonne mobilité ;

Considérant qu'il y a lieu de renoncer au petit sentier traversant le massif, et de privilégier l'aménagement d'un point d'observation en lisière, par exemple une terrasse en bois ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de 80 arceaux vélos sur le site, à proximité du grand parking ; qu'afin d'éviter la dispersion d'installations impactantes pour l'environnement naturel de l'hippodrome et l'imperméabilisation du site il y a lieu de les prévoir dans le futur aménagement du parking ;

Considérant que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire 4 (à max. 30cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ;

Considérant que le présent projet modifié présente un aménagement du site qui améliore les qualités végétales et environnementales en ce qu'il permet de maintenir des zones non accessibles au public afin que la nature ne puisse être altérée par le passage de visiteurs ; que la réalisation de cheminement défini permettra de limiter les passages sauvages et donc la multiplication des chemins informels ;

Considérant que la demande n'a pas pour conséquence de mettre en cause la valeur d'ensemble historique et esthétique de l'endroit ;

Considérant que le projet remplit ses fonctions sociale, récréative, pédagogique, paysagère et écologique ; que le projet se tourne vers un public plus large concernant les activités disponibles ; que la variété des essences indigènes plantées améliore la biodiversité ;

Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions précitées, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

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

- limiter la hauteur maximale des haies à 1 mètre 20 et d'en assurer un entretien régulier de manière à ne pas créer de cloisonnement visuel entre les différents espaces et surtout à ne pas fermer les vues paysagères ;
- refermer le petit sentier traversant le massif situé au sud de la plaine de détente, et privilégier l'aménagement d'un point d'observation en lisière, par exemple via une terrasse en bois ;
- renoncer au parking vélo de 80 places prévu en bout de l'avenue de l'Hippodrome pour l'intégrer dans le projet de grand parking tout proche ;
- Prévoir un modèle d'arceau conforme au cahier de l'accessibilité piétonne ;

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 03/07/2024
Objet n°09

Dossier 16-47504-2024 - Enquête n°135/24

Situation : Rue des Trois Rois

Objet : Placer une installation fixe pour la pratique de maraîchage professionnel

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47504-2024 introduite, en date du 31/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Placer une installation fixe pour la pratique de maraîchage professionnel sur le bien sis Rue des Trois Rois ;

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

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°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;

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 soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2024 au 14/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *Général :*

- *Se réjouit du beau projet ;*
- *Signale que le projet ne correspond pas à ce qui a été présenté et discuté lors de la réunion d'information en 2023 ;*
- *Souhaite être tenu au courant des incidences sur l'environnement éventuelles que le projet occasionnerait ;*
- *Trouve que le projet est une nuisance et qu'on n'a pas tenu compte des habitants ;*

○ *Juridique :*

- *Signale des problèmes au niveau des documents du dossier. En effet, ils sont soit erronées (comme par exemple l'Annexe n°1 et le Rapport d'Incidences Environnemental ou RIE), n'ont pas été demandés (cf. : avis SIAMU) ou manquent (cf. : plan de réalisation...);*
- *Relève qu'au niveau du PRAS : le projet déroge à l'affectation de la « Zone Verte », est contraire à l'article 0.10. et s'étonne que le projet n'ait pas été soumis à Mesures Particulières de Publicité pour atteintes aux intérieurs d'îlots, selon la prescription 0.6. ;*
- *Explique qu'il y a une erreur d'affichage d'enquête publique dans le sens où le Plan Particulier d'Affectation du Sol « PPAS n°13 Quartier Molensteen » est en vigueur sur une partie de la parcelle ;*
- *Déclare que le Règlement Communal d'Urbanisme « RCU Eau » doit être respecté ;*
- *Précise que le projet ne respecte pas les exigences de base relatives aux lieux de travail fixées par le Code du Bien-être au Travail ;*
- *Mentionne que le projet ne respecte pas la législation PEB ;*
- *Souligne que les installations demandées nécessitent l'obtention de permis d'environnement, or aucun n'ont été déposés (cf. : compostage, système d'épuration des eaux usées, installation de réfrigération...);*
- *Explique qu'une partie du site se trouve sur une parcelle de Drogenbos et signale qu'aucune demande d'avis n'a été demandée à la commune de Drogenbos ;*

○ *Aménagements :*

- *Demande de quel type de maraîchage il s'agit (biologique ?) ;*
- *Pose une question sur l'implantation du verger ;*
- *Demande si des panneaux solaires sont prévus ;*
- *Signale que la couleur des serres - bâche blanche - est fort visible et demande si elle peut être changée ;*
- *Explique que l'aménagement de 2 hangars en tôle ondulée, de même que les toilettes, porte atteinte au paysage ;*

○ *Valeur immobilière :*

- *Considère que le projet risque de dévaluer les biens aux alentours ;*

○ *Mobilité et stationnement :*

- Demande de s'assurer qu'aucun passage supplémentaire pour l'accès au site ne s'effectue par la rue des Trois Rois et qu'il n'y ait pas de suppression de places de stationnement dans cette rue ;
- Explique que l'activité va générer une pression sur le parking existant dans le quartier, que cela n'a pas été tenu en compte dans le RIE ;
- Salubrité, insécurité, bruits, odeurs :
 - S'étonne de ne pas voir les toilettes sèches et les composts représentés sur les plans ;
 - Demande plus d'informations sur le compost (localisation et structure). Signale la présence de rats sur le site et craint que la présence de compost n'en augmente la population ;
 - Demande la garantie que des produits nocifs ou dangereux ne seront pas utilisés, de même que les nuisances seront limitées au niveau des odeurs (cf. : épandages...), vu la proximité des habitations ;
 - Signale que la fréquentation du site va augmenter par les gens, augmentant ainsi l'insécurité ;
 - Relève que le projet va faire plus de bruit que l'usage précédent du site ;
- Pollution :
 - Signale que le projet, tel qu'il est envisagé sans surface de réception étanche, pourrait engendrer des risques de pollution du sol ;
- Biodiversité :
 - Signale la présence d'une faune et d'une flore précieuse (cf. : chauve-souris, batraciens...) ;
 - Demande si une réflexion a été menée afin de vérifier la balance entre exploitation de la parcelle de façon intensive et impact écologique sur cette dernière ;
- Eaux :
 - Craint une augmentation du risque d'inondations ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

31/10/2023 : dépôt de la demande;

13/12/2024: accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/02/2024: réception des compléments;

08/04/2024: accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement ;

16/05/2024 au 14/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/07/2024 : 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 et émis le 01/07/2024;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité et émis le 02/07/2024 :

« Considérant que

- le projet porte sur le placement de 2 hangars sur une zone agricole ;
- il est prévu 2 citernes de récupération d'eaux pluviales (2x5000 litres) enterrées et reliée aux gouttières des hangars dont le trap-plein sera infiltré ;
- le projet se situe à proximité immédiate d'un projet de remise à ciel ouvert du ruisseau Linkebeek ;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'information quant à :

- un probable chemin d'accès ;
- une probable zone de livraison ;
- la gestion des eaux usées alors que des douches et des toilettes sèches sont prévues ;
- un éclairage sur le site ;
- la chambre froide ;

Avis favorable à condition de :

- Fournir les caractéristiques techniques de la chambre froide au service de l'Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire (permisenvironnement@uccl.brussels);
- Fournir des informations sur les toilettes sèches (localisation, gestion, etc.) et le traitement des eaux usées ;
- Fournir des informations (localisation, matériaux et dimensions) quant au chemin d'accès qui devra être perméable et à la zone de livraison ;
- Respecter toutes les recommandations du RI. »

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «08/04/2024» ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Site / accès / gabarits

- Considérant que le site a une superficie totale de 12.152 m², qu'il est occupé par une prairie et par 2 serres ayant fait l'objet d'un permis précédemment (voir dossier 16/PFD/1894356) et que les serres ont été installées en novembre 2023 ;

- Considérant que le site est accessible depuis la rue des Trois Rois au nord à Uccle et via la Grand'Route au sud à Drogenbos ;
- Considérant que les bâtiments voisins sont de type maisons mitoyennes « rez+1+ toiture à versant » à la Grand'Route, maisons mitoyennes « rez+2 + toiture à versant » à la rue de l'Yser et la rue des Trois Rois et immeubles résidentiels de type « rez+5+toit plat » à la rue Steenvelt ;
- **Nombre de travailleurs**
 - Considérant que 2 personnes travaillent sur le site en permanence ;
- **Gestion des eaux**
 - Considérant que le site ne comporte aucun dispositif de récupération/gestion des eaux pluviales ;

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

- Installer sur le site des constructions légères (2 hangars attenants), permettant d'abriter ses utilisateurs et stocker les denrées produites dans le cadre des activités qui y sont menées et l'outillage nécessaire à celles-ci;

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

- **Emprise du projet**
 - Considérant que le projet sur le site de maraichage a une emprise au sol d'environ 213 m² ;
- **Aménagements**
 - Considérant l'ajout de 2 hangars sur le site ayant chacun une fonction distincte :
 - Un hangar pour le stockage de matériel, un atelier d'entretien et de réparation d'outils, un réfectoire, des vestiaires sanitaires et des espaces pour employés et formateurs (bureau et abri) ;
 - Un hangar pour le stockage des récoltes et l'accueil des visiteurs/clients ;
 - Considérant que ces hangars auront une superficie nette hors sol de 212,8 m² ;
 - Considérant que les hangars seront composés d'une structure en ossature tubulaire ou poutrelles d'acier IPE, que le bardage sera en tôle ondulée peinte de couleur verte – RAL 6009 ;
 - Considérant que le projet accueillera également deux toilettes sèches en extérieur ;
- **Nombre de travailleurs**
 - Considérant que 5 personnes occuperont le site en permanence ;
- **Gestion des eaux**
 - Considérant que 2 citernes de récupération d'eaux pluviales de 5000 litres chacune sont prévues afin de récolter l'eau de pluie des hangars ; que cette eau permettra d'arroser les plantations ;

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

- **Zone d'intervention et historique du dossier**
 - Considérant que le projet est situé sur la parcelle cadastrée 6ème division section G 346 G 3 ; qu'elle appartient au CPAS de Bruxelles ;
 - Considérant que le projet a fait l'objet d'une réunion de projet, puis d'un permis d'urbanisme de référence 16/PFD/1894356, intitulé « Installer des infrastructures légères et sans fondations, sans éléments architecturés pour la pratique du maraîchage professionnel : 1 serre tunnel mobile 1 serre fixe », qu'il était annoncé dans la notice explicative qu'il était prévu une zone d'accueil avec les infrastructures suivantes :
 - Stockage et atelier de réparation/entretien des outils ;
 - Bureau – réfectoire – toilettes ;
 - Placette centrale pour recevoir le public – tables, zone couverte ;
- Considérant qu'il était expliqué dans ce permis que l'aménagement de la zone d'accueil serait demandé dans une deuxième phase, en 2023 ;
- Considérant qu'il s'agit de ce projet-ci et qu'il rencontre ce qui avait été prévu ;
- Considérant que le projet n'intervient que sur une petite partie de la parcelle maraîchère ;
- **Généralités**
 - Considérant que ce projet cadre avec la stratégie Good Food que la Région s'engage à soutenir ;
 - Considérant que le projet est repris « Zone vertes » du PRAS, qu'actuellement, le site est dédié à une utilisation comme prairie et serres, et que le projet a pour objectif l'implantation d'installations liées au maraîchage ;
 - Considérant que la mise en œuvre du projet permettra au site de conserver son affectation de remplir un rôle social et pédagogique ;
 - Considérant que les Zones vertes du PRAS « sont destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel ; qu'elles sont essentiellement affectées à la végétation et aux plans d'eau qui constituent les éléments essentiels du paysage ; qu'elles sont entretenues ou aménagées afin de garantir leur intérêt scientifique ou esthétique ou afin de remplir leur rôle social ou pédagogique ;

que ne peuvent être autorisés que les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction sociale sans que puisse être mise en cause leur unité ou leur valeur scientifique, pédagogique ou esthétique ; que ces zones peuvent bénéficier, par plan particulier d'affectation du sol, des prescriptions applicables aux autres zones d'espaces verts, à l'exclusion des zones de cimetières et des zones de sports ou de loisirs de plein air » ;

- Considérant que le milieu naturel n'est pas défini au PRAS ; le fait qu'il soit cultivé ne fait donc pas obstacle à cette qualification. Le milieu naturel doit s'entendre comme un écosystème ou un système formé par son environnement (biotope) et l'ensemble des espèces (biocénoses) qui y vivent. Si l'activité agricole est bien adaptée, l'AU (agriculture urbaine) participe à la préservation, à la valorisation de l'écosystème et donc à la destination de la zone verte ;
- Considérant que le maraichage a une dimension d'ordre social, via l'objectif d'insertion socio-professionnelle de publics fragilisés ; l'intérêt social de la zone sera donc garanti, conformément à la prescription du PRAS ; que les travaux et aménagements des équipements, ils se limitent à une fonction de complémentarité à la fonction sociale du projet ; les installations envisagées vont dans ce sens. Les hangars envisagés ne mettront pas en cause l'unité ou la valeur scientifique, pédagogique ou esthétique de la zone ;
- Considérant dès lors que l'on peut considérer que l'activité proposée n'est pas une dérogation à l'affectation ;
- Considérant que la demande ne tient pas compte le RCU « Eau » comme prescriptions relatives à l'inscription du projet ;
- Considérant les remarques suivantes formulées lors de l'enquête publique que :
- La demande concernant la possibilité de changement de la couleur des bâches des serres existantes (bâche blanche - fort visible) est hors cadre de cette demande de permis d'urbanisme. Elle ne peut dès lors être traitée ;
- La demande concernant le fait de s'assurer qu'il n'y ait pas de suppression de places de stationnement dans la rue des Trois Rois est hors cadre de cette demande de permis d'urbanisme. Elle ne peut dès lors être traitée ;
- Le Plan Particulier d'Affectation du Sol « PPAS n°13 Quartier Molensteen », approuvé par l'arrêté royal du 31/01/1959, ne s'applique pas sur la partie du terrain concerné par le projet ;
- Le projet est contraire à la prescription 0.10 du PRAS ; que la prescription 0.10. du PRAS concerne la reconversion des bâtiments d'avant 1979, que cette prescription n'est pas d'application ici ;
- Hangars
 - Considérant les 2 hangars prévus pour une superficie d'environ 213m², qu'ils ont chacun une fonction bien distincte : un hangar pour le personnel (réfectoire, vestiaires, bureau) et stockage du matériel et un hangar pour le stockage des récoltes et l'accueil des visiteurs/clients ;
 - Considérant que le projet prévoit des structures préfabriquées en acier, bois et tôles ondulées de ton vert foncé (RAL 6009 – Vert Sapin) et que leur structure en arc rappelle celle des serres existantes ;
 - Considérant que le choix du hangar en tôle a été motivé par sa facilité et sa rapidité d'installation (et de désinstallation), par la prise en compte de la difficulté d'accès du site pour les véhicules lourds et de grande taille ; que la structure est légère et nécessite peu d'intervention au niveau du creusement et de la finition du sol et que les matériaux robustes et durables ;
 - Considérant les remarques des riverains concernant l'esthétique des hangars ;
 - Considérant leur implantation prévue, qu'il y a lieu de les retravailler ;
 - Considérant que le projet se situe à proximité du sentier vicinal n°64 et d'un projet de rétablissement communal du ruisseau Linkebeek, qu'il y a lieu d'éloigner le hangar le plus proche du futur ruisseau d'au moins 1 mètre, afin de protéger les perspectives paysagères depuis le sentier vicinal et d'aligner les façades des hangars de sorte à avoir une forme compacte ;
 - Considérant qu'il y a aussi lieu de réduire le gabarit des hangars ;
 - Considérant qu'il y a lieu de modifier les matériaux de parement des hangars de telle manière à prévoir des matériaux plus pérennes et prévoir une haie vive variée autour des hangars afin de réduire l'impact visuel et esthétique tous azimuts depuis les propriétés riveraines ;
- Aménagements
 - Considérant que 2 toilettes sèches sont prévues dans le projet, que leur implantation n'est pas indiquée sur les plans ; qu'il y a lieu de fournir plus d'information sur leur localisation, gestion, ..., afin de déterminer si un permis d'environnement est requis ;

- Considérant qu'il y a des composts prévus dans le projet, mais que leurs implantations ne sont pas dessinées sur le plan ;
- Considérant cependant que le demandeur a précisé en séance que le compost sera de type extensif, c'est-à-dire que les déchets végétaux liés aux cultures sont laissés sur champs et ne font pas l'objet d'un compostage centralisé sur site ;
- Mobilité, stationnement, accès
 - Considérant que dans le permis d'urbanisme délivré précédemment, il a été déterminé que l'accès au site se fera par le chemin situé sur Drogenbos, Grote Baan (à gauche du n° 17), ce chemin appartenant en pleine propriété au CPAS de Bruxelles ;
 - Considérant que le demandeur a précisé en séance que l'accueil de visiteurs sur le site n'est pas encore prévu et le cas échéant qu'il sera destiné aux riverains et aux écoles de quartiers, sans impact sur la mobilité du quartier ;
 - Considérant que les données concernant l'accès ne sont pas très précises dans ce projet-ci, qu'il y a lieu de fournir des informations quant au chemin d'accès et à la zone de livraison (localisation, matériaux et dimensions) ; que ces derniers devront être en revêtements perméables ;
 - Considérant la zone verte, qu'il y a lieu de ne pas mettre de revêtement en dolomie car son PH n'est pas neutre ;
 - Considérant l'augmentation du nombre de travailleurs et de visiteurs, qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer des arceaux vélos/vélos-cargos sur le site en zone minéralisée ou en dehors du site ;
- Impétrants/techniques
 - Considérant que le RIE précise qu'il y a un chauffage d'appoint prévu dans les vestiaires, une consommation d'électricité en continu pour la chambre frigorifique et que les installations nécessitent de l'électricité ;
 - Considérant qu'il est précisé qu'une connexion au réseau électrique disponible sur la parcelle via l'entreprise les Jeunes Jardiniers sera effectuée et qu'à terme un projet de réseau en tranchée est prévu afin d'avoir un réseau indépendant pour le site ;
 - Considérant que l'usage d'eau de distribution est aussi évoqué dans le RIE, mais n'est pas développé ;
Considérant la zone verte à préserver, qu'il y a lieu d'avoir une vision globale et de fournir le tracé des impétrants nécessaires pour le fonctionnement des hangars ;
 - Considérant que le dossier ne comporte pas d'information quant à la chambre froide, qu'il y a lieu de fournir les caractéristiques techniques de cette dernière au service de l'Environnement de la Commune, afin qu'il puisse déterminer si un permis d'environnement est requis ;
 - Considérant que le dossier ne comporte pas d'information quant à la gestion des eaux usées alors que des toilettes sèches et des douches sont prévues, qu'il y a lieu de fournir ces informations au service de l'Environnement de la Commune, afin qu'il puisse déterminer si un permis d'environnement est requis ;
- Gestion des eaux
 - Considérant que le projet prévoit 2 citernes d'eaux de pluie de 5000 litres chacune ;
 - Considérant l'eau des citernes permettra d'arroser les plantations du site ;

CONCLUSION

- Considérant que le projet respecte les prescriptions de la « Zone verte » au PRAS ;
- Considérant qu'il respecte les prescriptions du RRU ;
- Considérant que le projet doit tenir compte du RCU « Eau » ;
- Considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions précitées, le projet pourrait s'accorder aux caractéristiques urbanistiques environnantes et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux.

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

- Eloigner le hangar le plus proche du ruisseau d'au moins 1 mètre et d'aligner les façades des hangars de sorte à avoir une forme compacte ;
- Réduire le gabarit des hangars, modifier leurs matériaux de parement de telle manière à prévoir des matériaux plus pérennes et prévoir une haie vive variée autour des hangars afin de réduire l'impact visuel et esthétique tous azimuts depuis les propriétés riveraines ;
- Fournir des informations quant au chemin d'accès et à la zone de livraison (localisation, matériaux et dimensions), sachant que ces zones devront être perméables ;

- Ne pas mettre de revêtement en dolomie sur le terrain ;
- Fournir les caractéristiques techniques de la chambre froide ;
- Fournir des informations sur les toilettes sèches (localisation, gestion, ...) ;
- Fournir des informations sur le traitement des eaux usées ;
- Fournir le tracé des impétrants nécessaires pour le fonctionnement des hangars ;
- Analyser les données du projet au regard du RCU « Eau » et l'adapter en conséquence ;
- Etudier la possibilité d'intégrer des arceaux vélos/vélos-cargos sur le site en zone minéralisée ou en dehors du site.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à fournir des informations supplémentaire et améliorer l'intégration des hangars sur le site ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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;

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

Avis FAVORABLE

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