

Séance du 13 novembre 2024 / Zitting van 13 november 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 215/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47712-2024 (art.177)
Situation : Avenue De Fré 11
(Remettre à ciel ouvert l'Ukkelbeek dans le bas du Parc de Wolvendael et le connecter avec l'étang existant. Dévier le lit voûté du ruisseau qui passe actuellement sous l'avenue De Fré)
- 2) 217/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47706-2024 (art.177)
Situation : Carrefour formé par l'avenue de l'Aulne et l'avenue du Vossegat
(Créer un îlot de fraîcheur via la création de divers espaces verts au centre et en trottoir de l'intersection de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue du Vossegat. Les espaces verts le permettant seront en dépression pour recevoir et gérer les eaux de pluie des voiries et trottoirs)
- 3) 216/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47705-2024 (art.177)
Situation : Rue de l'Etoile 2-184
(Renouveler les voies usées entre le n°2 et le n°184 de la rue de l'Etoile, Mettre aux normes les arrêts « Keyenbempt » et renouveler les lignes aériennes)
- 4) 223/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47696-2024
Situation : Place Jean Vander Elst 15
(Transformer et étendre le rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne)
- 5) 224/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47265-2023
Situation : Dieweg 85
(Etendre une maison unifamiliale)
- 6) 225/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47653-2024
Situation : Avenue René Gobert 27
(Mettre en conformité la façade avant existante, isoler la façade arrière avec remplacement des châssis, isoler la toiture par sarking et agrandir la terrasse côté jardin avec modification de la façade)
- 7) 213/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47652-2024
Situation : Rue Egide Van Ophem 188
(Rénover, améliorer les performances énergétiques et agrandir une maison unifamiliale)
- 8) 222/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47639-2024
Situation : Avenue Helleveldt 59
(Construire une annexe sur l'annexe existante en fond de parcelle)
- 9) 214/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47650-2024
Situation : Chaussée de Waterloo 1087
(Mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement du jardin et la suppression du logement attenant au commerce)
- 10) 221/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47388-2024 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Saint-Job 572-572A
(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)

11) 218/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47690-2024

Situation : Avenue Dolez 41

(Construire un immeuble de 3 logements à l'alignement, revoir les abords et jardins, abattre 4 arbres et replanter, rénover une maison unifamiliale en intérieur d'ilot et changer l'affectation d'atelier en extension du logement)

Avis reporté de la CC du 06/11/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

12) 206/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47607-2024

Situation : Rue Papenkasteel à côté du n° 49 Dieweg

(Construire une maison unifamiliale sur un terrain divisé)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°01

Dossier 16-47712-2024 - Enquête n°215/24 - Article 177

Situation : Avenue De Fré 11

Objet : Remettre à ciel ouvert l'Ukkelbeek dans le bas du Parc de Wolvendael et le connecter avec l'étang existant. Dévier le lit voûté du ruisseau qui passe actuellement sous l'avenue De Fré

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47712-2024 introduite en date du 27/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remettre à ciel ouvert l'Ukkelbeek dans le bas du Parc de Wolvendael et le connecter avec l'étang existant. Dévier le lit voûté du ruisseau qui passe actuellement sous l'avenue De Fré sur le bien sis avenue De Fré 11;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de parcs, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant;

Vu que le périmètre d'intervention est situé en « *Zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau* » au Plan Régional de Développement Durable (PRDD);

Vu que les voiries concernées par le projet sont reprises au Plan Régional de Mobilité (PRM) comme suit :

- Avenue De Fré : piétons Confort; vélos Confort; TP Confort; auto Confort; poids lourds Confort;
- Chemin du Crabbegat : piétons Quartier; vélos Quartier; auto Quartier;

Vu qu'un ICR passe au droit du projet (avenue De Fré);

Considérant la demande de permis 16/PFU/1960827 introduite le 17/10/2024 par la Commune d'Uccle et demandant l'abattage et la régularisation d'abattage de 170 arbres suite à la tempête du mois de juillet 2024;

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'Espace vert;

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

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (Parc de Wolvendael classé par arrêté royal du 08/11/1972 et Chemin du Crabbegat classé par arrêté royal du 05/07/1989);

Vu l'avis de principe de la CRMS remis en séance le 02/06/2021;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 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 :

27/11/2023 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

04/01/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/07/2024 : réception des compléments;

13/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- la CRMS;
- Vivaqua;

13/08/2024 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 14/08/2024 et n'a pas été rendu;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 14/08/2024 et n'a pas été rendu;

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité émis le 10/09/2024. Vu l'avis favorable sous conditions (réf. GA26-1691);
- l'avis de Bruxelles Environnement émis le 28/08/2024. Vu l'avis favorable sous conditions (réf. UCC_AI_EAU_Defré);
- l'avis de la CRMS sollicité émis le 04/09/2024. Vu l'avis conforme favorable sous conditions;
- l'avis de Vivaqua émis le 27/08/2024 (réf. IN1413857);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que l'Ukkelbeek est un cours d'eau qui circule de manière enterrée sous l'avenue De Fré;
- Considérant qu'un étang artificiel d'ornement jouant un rôle de bassin d'orage à ciel ouvert est présent sur le site du Parc de Wolvendael; qu'il recueille les eaux de ruissellement du chemin du Crabbegat via un débordeur et des deux chemins en amont via un réseau enterré; qu'il n'est actuellement pas relié à l'Ukkelbeek; que le trop-plein de l'étang va directement à l'égout;
- Considérant que la végétation colonise l'espace de l'étang par les berges; que l'étang présente de graves signes d'eutrophisation; qu'un certain nombre d'arbres et arbustes taillés constituent la principale végétation aux abords de l'étang;
- Considérant que le chemin d'entrée principale du parc et d'accès à l'Ecole des Arts est en pavés de pierre en bon état; que les caniveaux présents sont en pavés de pierre identiques; qu'un cheminement secondaire longe cet étang; qu'il est stabilisé béton en état moyen;

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

Considérant que l'enjeu principal du projet est la réouverture à ciel ouvert de l'Ukkelbeek, au sein du Parc de Wolvendael, et sa jonction hydraulique avec l'étang existant;

Considérant que les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- Valoriser la trame verte et bleue en mettant à ciel ouvert l'Ukkelbeek dans le Parc de Wolvendael:
 - Poursuivre la politique de restauration du maillage bleu de la métropole bruxelloise;
 - Mettre en place une solution alternative au remplacement de la canalisation de l'Ukkelbeek dans l'avenue De Fré, à moindre coût et sans contraintes de mobilité (fermeture de voirie);
 - Reconnecter les sources de l'Ukkelbeek;
 - Augmenter la biodiversité, permettre à l'étang de jouer un véritable rôle écosystémique;
 - Améliorer cet îlot de fraîcheur urbain via un mouvement d'eau;
- Prévenir les inondations :
 - Mieux gérer les pluies exceptionnelles;
 - Valoriser les eaux pluviales;
- Mettre en lumière ce site patrimonial par le réaménagement de ce site à l'entrée du parc :
 - Valoriser un ruisseau méconnu;
 - Revaloriser le plan d'eau dans un contexte patrimonial;
 - Concevoir un projet avec des matériaux naturels;
 - Multiplier les points de vue sur l'étang;
 - Conserver les arbres remarquables;
 - Faciliter l'entretien et lutter contre les nuisances dans la zone Nord-Ouest (déchets, dépôts clandestins);

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

- Considérant que le projet est quasiment entièrement compris dans l'enceinte du Parc de Wolvendael : il en constitue l'entrée Nord, compris entre les murs d'enceinte et les deux bâtiments de l'École des Arts; qu'il se situe en point bas, à proximité du passage historique de l'Ukkelbeek aujourd'hui canalisé; que seuls des travaux sur les réseaux souterrains seront réalisés en dehors de cette enceinte, sur l'avenue De Fré;
- Considérant que l'aménagement du lit du cours d'eau, de ses berges et sa connexion avec l'étang existant constitue le socle du projet; qu'il implique un terrassement fin permettant à l'eau de s'écouler gravitairement depuis le point de captation du rejet de l'Ukkelbeek vers le point de canalisation, en passant par l'étang (chenal d'alimentation); qu'un chenal de trop-plein est créé à la sortie de l'étang;
- Considérant que la fonction de rétention pluviale est garantie et augmentée grâce à ce nouveau cours d'eau ainsi qu'au nettoyage de l'étang et le faible rehaussement de ses berges (maximum 35 cm); que par temps sec, le ruisseau s'écoule normalement; que par temps de pluie forte, l'étang ainsi que l'Ukkelbeek « gonflent » et remplissent l'entièreté de l'espace au sein de leurs berges (lit majeur); que la morphologie des berges du ruisseau et de l'étang est prévue de telle sorte à pouvoir accueillir les fortes pluies, augmentant le marnage de 440m³ pouvant accueillir les eaux de ruissellement du parc et de l'Ukkelbeek;
- Considérant que le cheminement existant est conservé et restauré, ainsi que la zone de pelouse au sud de l'étang et de son mobilier;
- Considérant que la végétation est nettoyée, parfois supprimée (seulement strate arbustive en mauvais état et non indigène), parfois renforcée (strates arbustive et arborée indigènes et favorables à la biodiversité) afin de créer des vues vers l'étang et le ruisseau; qu'une prairie est créée au nord de l'étang, entre les deux bras du ruisseau et à l'ombre des grands arbres, pour que les usagers puissent profiter au maximum de l'effets d'îlot de fraîcheur offert par le boisement déjà présent;
- Considérant que deux scénarios sont envisagés pour connecter la conduite amont de l'Ukkelbeek au tronçon du ruisseau à ciel ouvert dans le parc; que dans les deux scénarios une mise en charge du réseau est prévue pour permettre l'alimentation en eau de l'étang à une profondeur raisonnable; que la canalisation existante de l'Ukkelbeek n'est pas conservée depuis la chambrée située face au numéro 19 et l'étang car celle-ci est en mauvaise état; que le nouveau réseau est raccordé au niveau d'un point bas au réseau existant (à l'égout dans le scénario A et au réseau de l'Ukkelbeek dans le scénario B) à l'aide d'une vanne qui permettra l'arrêt de la mise en charge pour faciliter l'entretien;
- Considérant que, selon le scénario envisagé, le projet prévoit l'abattage d'un arbre en dehors de la zone de protection du Parc de Wolvendael (scénario A) ou aucun abattage (scénario B); que dans les deux scénarios, le projet prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres (3 arbres tiges, 3 arbres cépée) dans l'enceinte du Parc de Wolvendael;

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

- Considérant que le projet se situe à cheval entre des zones A, B et C de la carte d'évaluation biologique soit de très haute valeur biologique, de haute valeur biologique et de valeur biologique élevée;
- Considérant que le projet se situe en zone centrale du réseau écologique bruxellois;
- Considérant que le Parc de Wolvendael est un élément important pour le renforcement du maillage vert et bleu défini par le PRDD;
- Considérant que le projet se situe au croisement de 3 entités paysagères historiques que sont les influences forestières, rurales et humides;
- Considérant les multiples observations d'espèces faunistiques aux abords de l'étang concerné par le projet telles que la pipistrelle commune, la sérotine commune et le crapaud commun; espèces inféodées aux milieux humides;
- Considérant que le projet prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres;
- Considérant que le projet de plantations propose des espèces poussant en zones humide et ombragée, répondant aux caractéristiques biologiques du milieu et pouvant faire face au changement climatique;
- Considérant que de manière générale, il conviendrait d'actualiser l'inventaire des arbres du site classé suite aux dégâts causés par la tempête de juillet 2024;
- Considérant que toutes les replantations qui s'imposeront dans l'avenir devront être pensées de manière globale dans le respect des schémas de plantation anciens et des qualités historiques et paysagères du site classé;
- Considérant la demande de permis 16/PFU/1960827 introduite le 17/10/2024 par la Commune d'Uccle et demandant l'abattage et la régularisation d'abattage de 170 arbres suite à la tempête du mois de juillet 2024; qu'il conviendra de fournir un plan d'ensemble pour les replantations ;

- Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans le cadre du Plan de gestion de l'eau de la Région de Bruxelles-Capitale pour la période 2022-2027; qu'il contribue à plusieurs de 8 axes autour desquels s'articulent les mesures de ce plan :
 - Axe 1 : améliorer la qualité des eaux de surface;
 - Axe 5 : améliorer la résilience du territoire face aux risques liés au changement climatique;
 - Axe 6 : améliorer la présence de l'eau dans le cadre de vie;
- Considérant que les interventions prévues sont en ligne avec les missions et ambitions du département Eau en sa qualité de gestionnaire du réseau hydrographique, et des politiques de l'eau en Région de Bruxelles-Capitale de manière générale;
- Considérant que le détail des interventions et leurs implications ont été discutées dans le cadre de la préparation du projet avec différents experts de Bruxelles Environnement;
- Considérant l'avis du gestionnaire du réseau hydrographique concernant le projet d'aménagement sur l'Ukkelbeek au niveau du Parc de Wolvendael de Bruxelles Environnement daté du 13/10/2023;
- Considérant le classement comme site du Parc de Wolvendael par l'Arrêté royal du 08/11/1972;
- Considérant l'avis de principe de la CRMS remis en séance le 02/06/2021;
- Considérant l'avis conforme rendu par la CRMS en sa séance du 04/09/2024; qu'il y est demandé de mettre le chantier à profit pour renforcer et requalifier la présence de l'eau dans la zone basse du site;
- Considérant que la CRMS demande d'adopter une approche plus paysagère et plus globale pour le projet en optimisant le tracé de l'étang : déplacer le bief sortant vers la zone engazonnée et l'intégrer à l'étang, dont la surface serait étendue en direction de la rue Rouge; que les lits des biefs devraient recevoir un traitement plus naturel que les revêtements en pavés qui figurent sur les plans, peu compatibles avec les caractéristiques du lieu;

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

- Fournir un nouveau plan de situation projetée modifiant le bief de sortie et la berge ouest de l'étang en suivant les avis de la CRMS (02/06/2021 et 04/09/2024) et validant le tracé amont passant sous les chemins existants et l'avenue De Fré;
- Fournir des coupes de détail des biefs incluant un revêtement de fond différent des pavés prévus à l'origine, pour privilégier un aménagement plus naturel;
- Ces plans n'incluront pas de plantations d'arbres à haute tige, ces aménagements devant être intégrés dans un plan de replantation global du parc;
- Fournir les éléments techniques démontrant la difficulté de mettre en œuvre l'option B (massifs en béton, angle droit des conduites...) ainsi que les éléments techniques démontrant que l'option A ne porte pas atteinte au site (chambres de visite existantes, tissu racinaire...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet n'est pas remis en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à fournir des informations supplémentaires;
- 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 non unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°02

Dossier 16-47706-2024 - Enquête n°217/24 - Article 177

Situation : Carrefour formé par l'avenue de l'Aulne et l'avenue du Vossegat

Objet : créer un îlot de fraîcheur via la création de divers espaces verts au centre et en trottoir de l'intersection de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue du Vossegat

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47706-2024 introduite en date du 29/06/2024 auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un îlot de fraîcheur via la création de divers espaces verts au centre et en trottoir de l'intersection de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue du Vossegat;

Vu que le bien se situe en réseau viaire du plan régional d'affectation du sol par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Vu que le bien se situe en voirie communale;

Vu que selon le plan Good Move, le périmètre du projet se trouve en :

- Zone Piéton QUARTIER;
- Zone Vélo CONFORT pour l'avenue de l'Aulne;
- Zone Transport Public CONFORT pour l'avenue de l'Aulne;
- Zones Auto et Poids Lourd QUARTIER;

Vu qu'un Itinéraire Cyclable Régional (ICR) passe par le site;

Vu que le projet se situe en zone d'accessibilité C;

Vu que la demande se situe partiellement dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé PPA n° 35 Quartier Vossegat (partie SE) approuvé par arrêté royal en date du 02/06/1961;

Vu que le projet se situe en proximité de l'école primaire du Val-Fleuri et y donne accès;

Vu que ce projet modifie le permis 16/PFD/499384 octroyé le 03/04/2019;

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 le motif suivant :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- Application de la prescription particulière 25.1 du P.R.A.S. : « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun »;

Vu les résultats de l'enquête publique d'une durée de 30 jours qui s'est déroulée du 30/09/2024 au 29/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les 6 réclamations introduites portent sur les aspects suivants :

- *Appréciation pour la création de l'îlot de fraîcheur;*
- *Déception face au manque de création d'aménagements pour les cyclistes pour une voirie qui se situe sur un ICR et est en Vélo CONFORT;*
- *Crainte concernant la largeur réduite de la voirie pour la sécurité des cyclistes;*
- *Déception concernant l'absence d'arceaux à vélo, arceaux à vélo cargo, box-vélo ou zone de stationnement pour la micromobilité dans le projet;*
- *Remarque sur l'importance de la sécurité cyclable en proximité d'une école primaire;*
- *Remarque sur les aménagements cyclables possibles des voiries en pente;*
- *Suggestion de créer une zone de rencontre en bord de l'école;*
- *Opposition face au rétrécissement de la voirie pour crainte d'une aggravation des conflits entre les différents usagers;*
- *Opposition face à la végétalisation des trottoirs;*
- *Opposition face à la suppression d'une place de stationnement dans le périmètre du projet;*
- *Suggestion d'aménager les places de stationnement en revêtements perméables;*
- *Suggestion de planter un arbre toutes les 2 à 3 places de parking;*
- *Remarque que les trottoirs doivent être évidents, sans détours, libres d'obstacles, sécurisés, correctement éclairés et disposer d'un revêtement plan et adhérent avec une pente transversale de maximum 2%;*
- *Suggestion de mettre en conformité les trottoirs et d'abattre les arbres existants qui ne permettent pas de trottoirs de 1,50m;*

- Remarque que le plateau créé à l'intersection de l'avenue du Vossegat côté est n'est pas conforme aux recommandations (du Cahier de l'accessibilité piétonne de Bruxelles Mobilité) et suggestion de le remplacer par un trottoir traversant;
- Demande de réduire les rayons des courbes à l'entrée et la sortie de l'avenue de Vossegat côté ouest;
- Demande quant à savoir si l'accès aux immeubles pour la collecte des déchets par les camions de Bruxelles Propreté reste possible;
- Soucis concernant le passage des bus et le risque d'accidents, estimé élevé pour le virage dans le projet modifié;
- Question sur les girations à hauteur de l'îlot élargi;
- Demande de déplacer l'arrêt de bus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 190 jours (160 + 30 jours);

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

29/06/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

23/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis à :

- Bruxelles-Mobilité;
- Le Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (Vivaqua);
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB);

23/07/2024 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

30/09/2024 au 29/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les demandes d'avis aux services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- Service Technique de la Voirie sollicité en date du 30/09/2024 et émis le 13/11/2024;
- Service Vert sollicité en date du 30/09/2024 qui sera remis en cours de procédure;

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

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Uccle;
- Bruxelles-Mobilité;
- Le Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles (Vivaqua);
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB);

Vu l'avis favorable sous conditions de Vivaqua du 08/08/2024;

Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité du 14/08/2024;

Vu l'avis favorable sous conditions de la STIB du 22/08/2024;

MOTIVATION DE L'ACTE

SITUATION EXISTANTE :

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

Considérant que :

- le carrefour est organisé via un îlot central;
- les traversées piétonnes sont toutes connectées via cet îlot;
- l'îlot est agrandi via du marquage au sol;
- les arbres sont implantés dans les trottoirs;
- à l'intersection de l'avenue de l'Aulne et l'avenue du Vossegat côté est, le trottoir est aménagé par un chemin d'une largeur de 80cm;
- il existe une bande de places de stationnement côté est de l'avenue de l'Aulne, y inclus deux places de stationnement pour des voitures électriques;
- un arrêt de bus se situe au droit du trottoir côté ouest de l'avenue de l'Aulne;
- les trottoirs sont aménagés en dalles de béton de dimensions divergentes par tronçon;

SITUATION PROJETEE :

Considérant que :

- les parties de l'îlot central indiquées actuellement par un marquage au sol sont aménagées via des zones plantées;
- une noue est créée dans l'îlot central;
- la traversée piétonne au droit de l'avenue de l'Aulne à hauteur de l'îlot a été déplacé vers le sud;
- les arbres existants sont maintenus;
- une traversée piétonne et un plateau ont été aménagés à hauteur de l'intersection de l'avenue du Vossegat côté est;
- l'arrêt de bus est réaménagé;
- le trottoir est de l'avenue de l'Aulne a été élargi et quelques places de stationnement y ont été supprimées;

- le trottoir à l'intersection de l'avenue de l'Aulne et l'avenue du Vossegat côté est a été élargi;
- le trottoir nord du tronçon ouest de l'avenue du Vossegat a été élargi;
- des fosses de plantation ont été aménagées à plusieurs endroits dans le périmètre du projet;

OBJECTIFS DU PROJET :

Considérant que la demande de permis concerne la création d'un îlot de fraîcheur via la création de divers espaces verts au centre et en trottoir au droit de l'intersection de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue du Vossegat;

MOTIVATION :

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

La chaussée carrossable :

Considérant que les aménagements existants de l'avenue de l'Aulne et le tronçon ouest de l'avenue du Vossegat suivent tous le même profil, qui est le suivant :

- une chaussée carrossable à double sens, de largeurs variées;
- une bande de stationnement continue au droit d'un des côtés de la chaussée carrossable;
- deux trottoirs avec des fosses d'arbres inclus dans les trottoirs;

Considérant que le long de l'avenue de l'Aulne, les lignes de bus de la STIB 48 et 74 circulent dans le sens descendant ;

Considérant que dans la situation actuelle, les largeurs de voirie ne permettent pas le passage simultané d'un bus et d'une voiture ;

Considérant que le projet maintient cette problématique dans son périmètre ;

Considérant que le périmètre du projet ne permet pas de mettre en conformité la situation actuelle le long des voiries adjacentes ;

Considérant que néanmoins, le projet est censé alléger le plus possible cette problématique et doit avant tout éviter de maintenir en place des conditions qui ne respectent pas les nécessités du transport public;

Considérant que la mise en œuvre de la chaussée carrossable à des dimensions recommandées pour les lignes de bus améliorerait également le confort et la sécurité des cyclistes, ceci d'importance notable vu le passage de l'IRC et le statut Vélo CONFORT du Good Move pour ce tronçon de l'avenue de l'Aulne;

Considérant que selon le Guide du bon aménagement au bon endroit de Bruxelles Mobilité, la mixité des modes (cyclistes qui roulent en chaussée carrossable) est recommandée à condition d'aménager des largeurs de chaussée carrossable confortables pour les lignes de bus;

Considérant que l'avenue de l'Aulne est en faible pente; qu'elle est estimée acceptable et qu'il est possible de maintenir la mixité des modes en chaussée carrossable;

Considérant que le marquage associé avec les ICR (alternance de pictogrammes vélos et de doubles chevrons) est à maintenir;

Les intersections :

Considérant que l'avenue du Vossegat donne accès à l'école primaire du Val-Fleuri;

Considérant que le matin, l'avenue du Vossegat est fermée à la circulation avec des barrières Nadar afin de sécuriser l'arrivée des enfants à l'école;

Considérant que la dépose des élèves est organisée via le rond-point ;

Considérant que le projet vise à signaler l'entrée d'une rue scolaire afin de sécuriser la situation des piétons ;

Considérant que cela peut se faire via la création de trottoirs traversants ;

Considérant que les rayons de courbure à hauteur des traversées connectées à l'îlot central doivent être réduits afin de limiter la vitesse des voitures et sécuriser les traversées piétonnes ;

Considérant qu'il y a également lieu de repenser cette intersection dans le contexte de l'entrée de la rue scolaire, via par exemple la création d'un effet de porte d'entrée, d'un trottoir traversant, d'aménagements ludiques, etc.;

Considérant qu'une traversée piétonne est ajoutée à l'extrémité nord du projet ;

Considérant que cette traversée a une longueur de 7,20m ; qu'elle peut être réduite en élargissant l'oreille de trottoir côté est ;

Considérant que les traversées piétonnes sont équipées de guidages podotactiles; que les dalles podotactiles sur l'îlot central ne sont pas connectées et le cheminement des PMR n'est pas direct;

Considérant que les bordures à hauteur des traversées piétonnes sont de 2cm de haut; qu'afin de les mettre aux normes et accessibles aux PMR, les bordures doivent être abaissées au niveau zéro;

Considérant que, conformément au Cahier de l'accessibilité piétonne (p.74) : les trottoirs traversants doivent être de plain-pied avec le trottoir; un passage piéton ne peut jamais être tracé sur le trottoir traversant; de plus, les marquages en forme de « peigne » ne peuvent pas être appliqués;

Les trottoirs :

Considérant que les fosses d'arbres dans le tronçon ouest de l'avenue du Vossegat et dans le tronçon sud de l'avenue de l'Aulne ne permettent pas de passage libre de 1,50m pour les piétons; que l'aménagement de ces trottoirs est donc en infraction de l'article 4§3 du Titre VII du RRU, qui permet la réduction maximale du cheminement piéton à 1,20m sur une longueur de 0,5m;

Considérant que les dimensions des fosses d'arbres sont élargies à 1,50m sur 1,50m, rendant leurs largeurs conformes au Titre VII du RRU;

Considérant que les arbres paraissent être en bonne santé, que la demande de permis ne comprend pas d'étude phytosanitaire;

Considérant que les arbres de trottoirs ont bien grandi malgré leur localisation au droit de fosses de taille réduite et qu'ils contribuent significativement à l'écran vert du quartier;

Considérant que pour ces raisons, les arbres en trottoir dans le périmètre du projet doivent être maintenus le plus possible, malgré leur positionnement permettant souvent des passages réduits des piétons entre 1m et 1,30m;

Considérant que ces conditions peuvent être améliorées en étudiant le réaménagement des fosses via des grilles d'arbres; que la faisabilité de cette intervention doit être étudiée cas par cas afin d'éviter le possible endommagement des racines superficielles des arbres;

Considérant que dans les cas où il n'est pas possible d'aménager des grilles d'arbre à cause du système racinaire, il y aurait quand même lieu d'éliminer ou de modifier les bordures des fosses pour qu'elles puissent contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant qu'à long terme, le futur réaménagement des voiries avoisinantes est censé d'implanter les arbres dans l'alignement des places de stationnement afin de créer des trottoirs réguliers et confortables;

Considérant qu'aucune information sur les dévers n'est disponible, que le dévers des trottoirs ne peut excéder les 2%;

Considérant que le revêtement des trottoirs est prévu en pavés béton et les accès riverains en dalles béton;

Considérant que le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne et la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional;

Considérant que pour les accès riverains il y a lieu de faire attention au choix du matériau et à sa mise en œuvre afin de permettre le passage de véhicules sans dégradation du revêtement;

Considérant que le projet prévoit le placement de bancs; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs);

L'arrêt de bus :

Considérant que l'arrêt de bus a été légèrement déplacé et ne se situe plus en face du bâtiment de l'avenue de l'Aulne n°89 ;

Considérant que l'arrêt de bus doit être entièrement accessible et conforme aux normes (bordures, distance entre les portes, zone libre autour de la 2^{ème} porte, longueur du quai,...);

Considérant que selon l'avis de la STIB, l'arrêt de bus est à mettre à norme en :

- créant une bordure de quai d'une hauteur de 0,18m;
- aménageant une bordure de transition;
- repositionnant la dalle de la deuxième porte;
- en déplaçant l'abri bus pour garantir l'accès au bus pour les PMR;

Le stationnement :

Considérant que dans le périmètre du projet, 1 place de stationnement est supprimée, réduisant l'offre de 7 à 6 places;

Considérant que cette suppression est inférieure à la recommandation globale d'une réduction de 25% des places de stationnement à échelle de la Région Bruxelloise, comme l'est l'objectif régional;

Considérant que les places de stationnement sont à aménager dans un revêtement perméable, afin d'améliorer la gestion intégrée des eaux pluviales;

Considérant que le projet manque de mobilier de stationnement pour les cyclistes, malgré le passage de l'IRC et le statut Vélo CONFORT du Good Move pour ce tronçon de l'avenue de l'Aulne;

Considérant la nécessité de prévoir des arceaux à vélo pour les vélos cargo; que dans ce sens, il est opportun de remplacer un arceau par séquence par un arceau à vélo cargo;

Considérant que chaque arceau à vélo à la fin d'une séquence doit être pourvu d'une barre horizontale à 30 cm maximum du sol pour améliorer la détection par les personnes malvoyantes, conformément aux exigences du Cahier d'accessibilité piétonne de Bruxelles Mobilité;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'inclusion d'un box-vélo et d'une dropzone;

Les plantations :

Considérant la mise en place de noues végétalisées pour gérer les eaux de pluie à proximité immédiate de là où elles tombent;

Considérant que de nombreuses connexions au réseau d'égouttage sont conservées et qu'une nouvelle connexion sera créée;

Considérant que la création d'une noue dans l'îlot central met en place un îlot de fraîcheur; que son emplacement dans la descente de l'avenue de l'Aulne est opportun en vue d'absorber les eaux de ruissellement en cas de fortes pluies; que sa création améliore la gestion intégrée des eaux pluviales;

Considérant que cette noue amène à la création d'un milieu humide;

Considérant dès lors que le choix de Pinus pour les arbres n'est pas conseillé et que d'autres essences sont préférables, comme p.e. Alnus glutinosa;

Considérant de plus que les essences des plantes basses se développent mieux dans un environnement ensoleillé; que dans ce sens, il est conseillé de réduire la quantité proposée d'arbres qui sont adaptés au milieu semi-humide;

Considérant que le choix des arbustes et plantes est bien adapté au milieu créé par la projet, sauf le choix de l'essence Calluna vulgaris;

Considérant qu'une gestion extensive est recommandée pour les noues, via une fauche tardive, idéalement pas avant le début du printemps;

Considérant que certains arbustes projetés se situent à moins de 5 mètres d'une traversée piétonne;

Considérant que, par leurs tailles ou leurs essences, les plantations ne doivent pas constituer un masque de visibilité envers les piétons qui s'apprêtent à traverser à hauteur d'un passage pour piétons;

Considérant dès lors qu'il y a lieu soit de déplacer ces arbustes afin de garantir une distance de 5 mètres entre ceux-ci et la traversée piétonne, soit d'opter pour une végétation basse n'occasionnant pas de masque de visibilité;

Considérant également que certains arbres projetés sont situés à moins de 5 mètres des traversées piétonnes (notamment ceux sur le rond-point); qu'il convient dès lors d'opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier, de les éloigner de la bordure ou de les reculer au-delà des 5 mètres précédant les traversées piétonnes;

CONCLUSION :

Considérant que le projet doit le plus possible améliorer les conditions pour les cyclistes et le transport public, spécifiquement en ce qui concerne l'avenue de l'Aulne qui est en Vélo CONFORT et Transport Public CONFORT selon le plan Good Move;

Considérant qu'il y a lieu de repenser davantage l'intersection de l'avenue de l'Aulne et l'avenue du Vossegat côté ouest dans le contexte de l'entrée de la rue scolaire;

Considérant que les arbres existants en trottoir doivent être maintenus pour leur contribution significative à l'écran vert du quartier, malgré leurs emplacements en dérogation du Titre VII du RRU; qu'à long terme, les nouvelles plantations d'arbres doivent être intégrées dans l'alignement des places de stationnement afin de libérer et régulariser les trottoirs;

Considérant que malgré le maintien des arbres en trottoir, les conditions des piétons doivent être améliorées le plus possible (réduction de points de conflit avec les voitures, aménagement correct de trottoirs traversants, élimination de masques de visibilité, aménagement correct des dalles podotactiles, etc.);

Considérant que l'arrêt de bus doit être entièrement accessible et conforme aux normes (bordures, distance entre les portes, zone libre autour de la 2^{ème} porte, longueur du quai,...);

Considérant que le projet améliore notamment la gestion intégrée des eaux pluviales via la création d'un îlot de fraîcheur et des noues et via une diminution de la minéralisation; qu'il y a moyen d'améliorer davantage les conditions en aménageant les places de stationnement avec un revêtement perméable;

Considérant que le projet doit offrir davantage de mobilier pour les cyclistes et la micromobilité vu sa situation en ICR et en Vélo CONFORT selon le plan Good Move;

Considérant que l'offre en bancs sur l'îlot central est importante pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne;

Considérant que les plantations ne peuvent pas constituer de masques de visibilité et doivent être choisies en adéquation à leur milieu,

AVIS FAVORABLE de Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement, à condition de :

- adapter la largeur de la chaussée carrossable de l'avenue de l'Aulne le long du périmètre du projet afin de faciliter le passage des bus, sans abattage d'arbres existants;
- élargir l'oreille de trottoir côté est à hauteur de la traversée piétonne à l'extrémité nord du projet ;
- modifier le carrefour de l'avenue de l'Aulne et l'avenue du Vossegat côté ouest afin d'améliorer les conditions des piétons et optimiser la dépose des élèves ;
- aménager l'entrée de l'avenue du Vossegat côté ouest afin de signaler clairement l'entrée de la rue scolaire (effet de porte d'entrée, trottoir traversant, aménagements ludiques, etc.)
- réduire les rayons de courbure à hauteur des traversées connectées à l'îlot central ;
- aménager les trottoirs traversants conformément au Cahier de l'accessibilité piétonne (p.74) (de plain-pied avec le trottoir, sans marquage de passage piéton, sans marquage en forme de « peigne », etc.);
- maintenir le marquage associé avec les ICR (alternance de pictogrammes vélos et de doubles chevrons);
- étudier le réaménagement des fosses via des grilles d'arbres - à étudier au cas par cas afin d'éviter le possible endommagement des racines superficielles des arbres; de toute façon, soit supprimer les bordures des fosses de plantation des arbres existantes, soit créer des ouvertures pour qu'elles puissent contribuer à la gestion intégrée des eaux pluviales ;
- s'assurer que le dévers des trottoirs n'excède pas les 2%;
- mettre aux normes les bordures à hauteur des traversées piétonnes en les abaissant au niveau zéro;
- s'assurer de l'aménagement correct des dalles podotactiles;
- équiper au minimum un des deux bancs de l'îlot central de dossier et accoudoirs;
- mettre en conformité l'arrêt de bus :
 - en créant une bordure de quai d'une hauteur de 0,18m;
 - en aménageant une bordure de transition;
 - en repositionnant la dalle de la deuxième porte;
 - en déplaçant l'abri bus pour garantir l'accès au bus pour les PMR;
- aménager les places de stationnement le long de l'avenue de l'Aulne en pavés à joints ouverts;
- aménager des arceaux à vélo, y inclus un arceau à vélo cargo par séquence;
- pourvoir chaque arceau à vélo à la fin d'une séquence d'une barre horizontale à 30 cm maximum du sol pour améliorer la détection par les personnes malvoyantes, conformément aux exigences du cahier d'accessibilité piétonne de Bruxelles Mobilité;
- étudier l'emplacement d'un box-vélo et une dropzone;
- adapter la quantité et le choix d'arbres et plantes en proximité des noues afin d'établir des zones humides;
- ne pas planter des arbustes à une distance de moins de 5m d'un passage piéton afin d'éviter la création d'un masque de visibilité; y privilégier des essences basses;
- en ce qui concerne les arbres qui sont proposés à moins de 5m d'un passage piéton, opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier, ou les éloigner de la bordure ou de les reculer au-delà des 5 mètres précédant les traversées piétonnes,

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°03

Dossier 16-47705-2024 - Enquête n°216/24 - Article 177

Situation : Rue de l'Etoile 2-184

Objet : Renouveler les voies usées entre le n°2 et le n°184 de la rue de l'Etoile.

Mettre aux normes les arrêts "Keyenbempt" et renouveler les lignes aériennes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47705-2024 introduite en date du 12/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler les voies usées entre le n°2 et le n°184 de la rue de l'Etoile, mettre aux normes les arrêts « Keyenbempt » et renouveler les lignes aériennes;

Considérant que le projet est repris en « Réseau viaire », en « Espaces structurants » et en « Zone d'habitation » au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet est repris en « Cours d'eau voûtés », « Promenade verte », « Renforcement de la connectivité du réseau écologique », « Réseau de transport en commun de haute capacité : ligne de transport en commun de haute capacité existante » et en « Itinéraire Cyclable Régional » du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté du gouvernement du 12/07/2018;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21/11/2006;

Considérant le Plan Régional de Mobilité « Good Move » (PRM), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 25/03/2021, que la rue de l'Etoile est reprise comme :

- Piéton « Confort » pour le tronçon compris entre la rue de Stalle et la Petite drève du Maréchal, Piéton « Quartier » pour le tronçon prévu entre la Petite drève du Maréchal et Drogenbos;
- Vélo « Confort » pour le tronçon compris entre la rue de Stalle et la Petite drève du Maréchal;
- Vélo « Quartier » pour le tronçon prévu entre la Petite drève du Maréchal et Drogenbos;
- Transport public « Confort »;
- Auto « Quartier »;
- Poids lourds « Quartier »;

Considérant le passage d'Itinéraire Cyclable Régional (ICR) dans la rue de l'Etoile, en provenance de la rue des Myosotis, vers la Petite Drève du Maréchal;

Considérant que le projet est repris principalement en voirie communale et qu'une petite partie est reprise en voirie régionale;

Considérant que la Promenade Verte et le cours d'eau « Geleystbeek » (voûté à cet endroit) croisent la rue de l'Etoile à la hauteur de la Petite drève du Maréchal et de la rue Melkriek;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 28/06/2022 pour réaménager et étendre le parking de transit « Stalle », de référence 16/PFD/1763047;

Considérant que ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours au gouvernement; que le recours a été déclaré recevable mais non fondé et le permis d'urbanisme délivré au demandeur, par l'arrêté du Gouvernement du 20/07/2023;

Considérant le permis d'urbanisme délivré le 23/10/2019 pour implanter notamment un dispositif publicitaire de 2 m² indépendant des stations Villo ! (dispositif n°922 à la hauteur du n°90 de la rue de l'Etoile), permis de référence 16/PFD/1704032;

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°25.1 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/09/2024 au 29/10/2024 inclus et qu'elle a fait l'objet de 11 réclamations et 10 demandes à être entendu;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **Général :**
 - *Souhaite que le projet n'occasionne pas de nouvelles nuisances;*
 - *Se réjouissent des améliorations apportées par le projet concernant la sécurité des piétons;*
 - *Remarque que le projet permet d'améliorer l'accessibilité universelle des arrêts de transport en commun;*
 - *Approuve le réaménagement en général;*
 - *Regrette que la rue de l'Etoile ne soit pas réaménagée de façade à façade;*
- **Aménagement existant :**
 - *Signale que la différence de niveau entre le trottoir et la rue est trop importante, que le bas de caisse des voitures frotte contre le sol;*
 - *Précise que les trottoirs sont trop étroits car encombrés par les équipements tels que l'éclairage, les cabines de fibre optique...;*
- **Aménagement général projeté :**
 - *Sont contre l'élargissement de la voirie et le rétrécissement des trottoirs pour faciliter le passage des bus, des camions et le transport des marchandises;*
 - *Signalent que la rue de l'Etoile à Drogenbos est interdite aux poids lourds et que la voirie est une voirie de quartier dans Good Move;*
 - *Se demandent pourquoi favoriser le passage des bus alors que l'on installe de nouveaux rails de tram;*
 - *Demande que de nouveaux potelets soient placés sur le trottoir en remplacement des potelets existants abîmés;*
 - *Regrette que la voirie ne soit pas verdurisée, notamment la plantation d'arbres;*
 - *Demande que l'ensemble de la chaussée soit asphaltée et qu'un soin particulier soit apporté au niveau du raccord entre les matériaux;*
 - *Trouve que le projet devrait être pensé dans sa globalité et en vue d'améliorer la vie dans le quartier;*
- **Mobilité, marquages au sol :**
 - *Explique que le principe « STOP » n'est pas respecté;*
 - *Signale que concernant les poids lourds, la Spécialisation Multimodale des Voiries (SMV) est Poids lourds « Quartier »;*
 - *Signalent qu'actuellement, la rue est encombrée par le trafic qui veut contourner le rond-point Stalle; qu'il y a de la circulation de transit dans le quartier;*
 - *Explique qu'il faudrait éviter qu'il y ait du trafic de transit dans la petite drève du Maréchal;*
 - *Signale le passage de trottinettes en sortant de sa maison, que c'est dangereux;*
 - *Explique que dans le projet, l'implantation des « dents de requins » au carrefour de la Petite drève du Maréchal et de la rue Melkriek ne se fait pas au même endroit. Demande que les marquages soient implantés avant les passages piétons de sorte à sécuriser les traversées;*
 - *Explique qu'il manque sur les plans de la situation existante et projet le dessin du passage pour piétons existant à la hauteur du n°64 de la rue de l'Etoile;*
- **Travaux, vibrations dans le bâti, bruit et inondations :**
 - *Signalent que depuis les travaux de la STIB, des bus passent à la place des trams;*
 - *Signalent que les bus font plus de dégâts que les trams sur la route;*
 - *Se plaignent qu'avec la chaussée endommagée à l'occasion du passage de véhicules lourds tels que des bus et camions, il y a des vibrations et des fissures dans les bâtiments. Ces problèmes datent environ 1,5 ans à 5 ans;*
 - *Déplorent que la route ressemble à un chantier et engendre du bruit;*
 - *Signalent des inondations dans leur maison (il n'y en avait jamais eu auparavant);*
 - *Déplore l'humidité qui remonte des murs de sa maison;*
 - *S'inquiète de l'état des égouts à la rue de l'Etoile, craint que cela puisse s'effondrer. Demande le passage des services communaux afin de vérifier l'état du sous-sol de la rue;*
 - *Souhaite que le sol soit renforcé à certains endroits;*
 - *Demandent que les nouveaux rails de tram soient enrobés de caoutchouc afin d'atténuer les secousses et le bruit;*
 - *Apprécie la pose de tapis anti-vibratoire sous les rails des trams dans la situation projetée;*
 - *Demande dans quels délais ces travaux seront réalisés;*
- **Accessibilité:**
 - *Demande que le mobilier urbain (tel que les poubelles, lampadaires, bornes Mobib...) aux arrêts de tram soit implanté de façon à ne pas gêner la circulation des piétons;*
- **Gestion des eaux, rivière :**
 - *Propose qu'à l'occasion de l'ouverture de la voirie, les égouts et le ruisseau soient séparés;*
 - *Demande de profiter des travaux pour remettre le Geleystbeek à ciel ouvert;*

- **Publicité :**
 - Signale qu'il y a de nouveaux espaces publicitaires prévus et qu'il y a déjà une pollution lumineuse présente;
 - Souhaite que le panneau publicitaire situé sur le trottoir soit supprimé;
- **Itinéraire Cycliste Régional (ICR) :**
 - Signale que les cyclistes doivent rouler entre les voies du tram et cohabiter avec une circulation de transit importante; Regrette qu'il n'y ait pas de signalétique pour diriger ce trafic;
 - Demande de favoriser une circulation sécurisée des cyclistes, en plaçant par exemple un sens interdit vers Forest;
 - Propose d'ajouter un sens interdit sur le tronçon de la rue des Myosotis situé entre la rue Edouard Michiels et la rue de l'Etoile en direction de la rue de l'Etoile;
 - Propose de refaire les trottoirs afin de faciliter la coexistence entre les piétons et les cyclistes et d'augmenter la largeur des trottoirs en déplaçant la clôture de l'espace vert sans couper d'arbres derrière l'arrêt « Keyenbempt »;
 - Explique que la voirie est reprise en partie en ICR et selon le PRM en réseau « Confort ». Mentionne le Vademecum édité par Bruxelles-Mobilité « Le bon aménagement cyclable au bon endroit », dans les rues comportant des voies de tramway. Demande qu'au-moins un marquage routier pour les cyclistes soit installé entre les voies du tram;
 - Propose un trottoir partagé au carrefour Myosotis/Keyenbempt pour éviter la rue de l'Etoile sans devoir traverser 2 fois les rails du tram;
 - Signale que les rails de tram sont la première cause d'accident chez les cyclistes;
 - Précise qu'une piste cyclable suggérée est prévue dans la rue de l'Etoile en Flandre;
- **Promenade verte :**
 - Explique que le projet ne tient pas compte des cyclistes qui doivent traverser la rue de l'Etoile depuis la promenade verte. Propose une traversée cyclable et un signalement adéquat;
- **Mobilier urbain :**
 - Trouve dommage qu'il n'y ait pas d'arceaux vélos prévus;
 - Recommande de prévoir des drop zones;
 - Signale que les poteaux caténaires prévus au sud dans les emplacements de parking vont induire la suppression d'emplacements de stationnements. Relève qu'il y a des caténaires existants qui peuvent être récupérés et ne sont pas sur le trottoir; qu'il y a des alternatives, comme les attaches murales. Ne comprend pas pourquoi on positionne les caténaires en zone de stationnement en conservant les luminaires sur les trottoirs;
- **Stationnement :**
 - S'inquiète de la suppression d'emplacements de parking, alors qu'il y a de la pression pour se garer dans la rue;
 - Signale qu'il est difficile de trouver un stationnement le soir, à cause des étudiants qui suivent les cours du soir dans l'école voisine et viennent en voiture;
 - Précise qu'il y aura la suppression de 7 emplacements et non 2 emplacements comme précisé dans la « Note explicative du projet »;
- **Chantier parking Stalle :**
 - Demande qu'il y ait une coordination des chantiers, voir une phase intermédiaire pour que le projet puisse exister sans qu'il y ait un problème de compatibilité ou encore un chancre urbain;
 - S'inquiète pendant cette période du devenir de la friterie;
 - Souhaite que les dépôts clandestins soient prévenus;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/02/2024 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

21/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/06/2024 : réception des compléments;

12/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle;
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Drogenbos;
- Bruxelles Mobilité;
- Conseil des Gestionnaires des Réseaux Bruxellois;
- Bruxelles Environnement;

12/07/2024 : notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

30/09/2024 au 29/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : 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 non rendu;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et émis le 15/11/2024 :

« REMARQUES GENERALES :

Quant aux aménagements projetés :

Considérant la très faible vitesse commerciale des trams rue de l'Etoile, en particulier aux heures de pointe du matin et du soir, que la rue de l'Etoile est une voirie classée « Transport Public Confort » par le Plan Régional de Mobilité (Good Move) et que la prescription réglementaire 39 dudit plan stipule que « les actes et travaux relatifs au réseau TP PLUS et TP CONFORT contribuent à améliorer la régularité et la vitesse commerciale du réseau de transport public ainsi que son extension », il est étonnant de constater que la STIB ne prévoit aucun aménagement spécifique permettant de répondre à ces objectifs. Par ailleurs, la STIB avait soumis au Collège des Bourgmestre et Echevins, courant 2020, deux scénarii visant à extraire le tram de la circulation automobile à l'approche du carrefour Stalle-Neerstalle, dans le sens vers ville, plus précisément un premier scénario impliquant la mise à sens unique de la rue de l'Etoile dans le sens vers Drogenbos et un second scénario consistant en la réalisation d'un site propre dans le sens vers la ville en maintenant le double sens de circulation. Le Collège avait marqué, en séance du 28 juillet 2020, sa préférence et son accord de principe sur le scénario 2 (site propre partiel), à la condition que les pertes de stationnement pour les riverains soient compensées dans le cadre du parking de dissuasion Stalle (partenariat à conclure avec Bruxelles-Mobilité et Parking.brussels), et en demandant que la rénovation de façade à façade du tronçon de la rue des Mysosotis entre Etoile et Michiels soit intégrée dans le projet. Nous regrettons donc que cette position du Collège ne soit pas suivie.

Il est indiqué dans la note explicative que le projet prévoit « un renouvellement à l'identique des voies [...] entre les numéros 2 et 184 de la rue de l'Etoile » et que « ce renouvellement ne comprend pas les voies situées à hauteur des arrêts Joseph Rodts qui ont déjà été renouvelées en 2019 », soit au-delà du n°127 (côté Drogenbos). Un tronçon de plus de 30 m resterait ainsi en l'état. Un renouvellement de ce tronçon en partie flamande est-il également prévu ? Un nouveau poteau caténaire est toutefois indiqué devant les numéros 184-186, en-dehors du périmètre d'intervention et sans îlot protecteur dessiné.

Le projet intègre le futur accès prévu par le projet d'agrandissement du parking Stalle et semble déjà condamner l'accès actuel (trottoir protégé par des bollards). Vu les incertitudes sur la concrétisation du projet d'agrandissement du parking, il conviendrait de maintenir la possibilité d'utilisation de l'accès actuel.

Quant à l'alternative proposée par Bruxelles Mobilité pour la connexion ICR Promenade verte - Myosotis :

Quitte à supprimer les emplacements de stationnement entre les numéros 76 et 82 de la rue de l'Etoile, il est demandé d'étudier un aménagement plus confortable pour les cyclistes que 2 simples bandes cyclables suggérées d'1,2 m de large.

La largeur de l'accotement côté pair pourrait par ailleurs être augmentée en réduisant sensiblement le trottoir côté impair et en adaptant la trajectoire des rails de tram ainsi que les zones d'arrêt. Cela permettrait d'aménager, côté pair, une piste cyclo-piétonne séparée bidirectionnelle (F99b) entre la promenade verte et la rue des Mysosotis. Dans cette optique, un trottoir traversant serait à créer au débouché de la rue Keyenbempt.

Quant aux plans :

La légende n'est pas complète (ni pour la vue en plan au 1/500^{ème} ni pour les plans de réalisation), notamment pour les fixations de caténaires en façade, la limite projet STIB (symbole manquant), les éléments conservés/supprimés/déplacés... Il n'est dès lors pas aisé de savoir quels poteaux sont conservés et/ou déplacés ni à quels endroits.

La zone d'intervention ne correspond pas à l'intervention projetée et ce principalement entre la Rue Fleurbeek et la Rue du Melkriek (certains nouveaux poteaux caténaires et îlots de protection, devant le n°44 et entre les numéros 163 et 186, sont situés en-dehors du périmètre délimité).

Des éléments « parasites » apparaissent sur les plans et diminuent la lisibilité de ceux-ci, notamment des éléments du projet d'agrandissement du parking Stalle : mobilier de la friterie déplacée, végétation, tables pique-nique...

Quant aux matériaux :

La teinte des pavés de béton à poser en trottoir n'est pas stipulée. Ils devront être de couleur gris clair.

Quant aux traversées piétonnes :

Les dalles podotactiles ne sont pas toujours implantées conformément aux indications du cahier de l'accessibilité piétonne (la ligne de guidage ne rejoint pas la ligne guide naturelle ou ne double pas cette dernière sur une distance de minimum 1,2 m).

Quant aux arceaux vélos et dropzones :

Nous déplorons l'absence d'arceaux vélo à proximité des arrêts. Pourtant, la STIB dans son « Vademecum des arrêts de surface », précise que « l'arrêt sera équipé de parking à vélo (arceaux standards pour le parking universel gratuit, éventuellement couverts) à proximité immédiate pour favoriser l'intermodalité ». Des arceaux pourraient être prévus en trottoir, au débouché de la rue du Melkriek par exemple.

Quant aux traversées cyclistes :

Il semble important de prévoir une traversée cycliste sécurisée à hauteur des arrêts « Keyenbempt » afin de sécuriser le passage de la promenade verte.

Quant à la circulation des cyclistes :

Le passage de l'itinéraire cyclable régional (ICR) n'est pas marqué. Il serait pertinent d'ajouter des logos vélos ainsi que des doubles chevrons sur tout le tronçon concerné par le passage de l'ICR (depuis la Petite Drève du Maréchal jusqu'à la rue de Stalle).

Quant à la gestion des eaux

Certains îlots prévus pour protéger les nouveaux poteaux caténaires projetés côté pair, entre les numéros 163 et la limite régionale, interrompent le filet d'eau longeant la bordure de trottoir, sans qu'un avaloir ne soit systématiquement prévu pour récolter les eaux de ruissellement. Il est demandé soit d'en ajouter à chaque îlot, soit d'adapter les îlots pour conserver un filet d'eau continu le long de la bordure du trottoir.

Afin de tendre vers une gestion durable de l'eau de pluie et soulager le réseau d'égout en cas d'orage, à défaut de pouvoir y satisfaire par l'infiltration en surface à cause du manque de place et de la trop faible profondeur de la nappe phréatique, il est demandé d'envisager la pose d'une conduite séparative destinée à recueillir les eaux des avaloirs pour les rejeter dans le Geleytsbeek.

Quant à l'éclairage :

Les nouveaux poteaux caténaires sont indiqués comme « mutualisables à l'éclairage » sans préciser toutefois s'il est prévu d'y fixer un dispositif d'éclairage ni le type éventuel. Il conviendrait de clarifier ce point et d'indiquer si des contacts ont été pris avec Sibelga, gestionnaire du réseau, pour une adaptation éventuelle de l'éclairage public dans le tronçon concerné. Un tel dispositif permettrait de réduire le nombre de poteaux en voirie, considérablement augmenté par le projet. Certains nouveaux poteaux caténaires sont par ailleurs fort proches des luminaires existants et risquent d'être en conflit avec ces derniers (numéros 136-142...).

Quant aux lignes aériennes :

Le poteau caténaire et l'îlot de protection prévus à hauteur des numéros 142-144 semblent fort proches de l'entrée de garage du n°142 et risquent de compliquer les manœuvres d'accès. Il conviendrait de les éloigner (au moins 1 m de l'extrémité de l'accès).

Quant au mobilier urbain

Les abris actuels sont de type « Hydra » et non « Foster ». Les nouveaux abris devront être du même type.

Un caisson de pub dissocié (Mupi) est ajouté à l'entrée de la rue du Melkriek, sans justification apparente.

Quant à la végétation :

Nous déplorons le manque de végétation dans le projet, dans une rue dite comme « [...] extrêmement minérale. Il n'y a pas de fosse de plantation et aucun alignement d'arbres. » dans la note explicative.

ANALYSE PAR TRONÇONS

Tronçon 1 : Stalle - Myosotis

Carrefour

Le marquage du passage piéton au carrefour avec la rue Keyenbempt n'apparaît pas sur les plans. Un potentiel aménagement pourrait être d'imaginer un trottoir traversant afin de signaler aux automobilistes le changement de régime de vitesse, la rue Keyenbempt étant en zone résidentielle.

Il semble pertinent pour la sécurité de la traversée piétonne située du côté de l'entrée carrossable du Basic-Fit d'installer des dispositifs anti-stationnement afin de protéger cette traversée de tout stationnement infractionnel.

Tronçon 2 : Myosotis - Melkriek

Trottoirs

La pente de trottoir au droit de la coupe AA' ne respecte pas la législation sur l'accessibilité des PMR. Une pente comprise entre 8% et 12% n'est acceptable que sur une longueur de 0,5 m maximum. Si la pente ne convient pas à une utilisation PMR, il convient de signaler la direction vers une traversée piétonne conforme (qui se trouve à priori de l'autre côté de l'arrêt).

Divers

Un luminaire existant à proximité de l'abri actuel de l'arrêt « Keyenbempt » (vers ville) n'est pas indiqué sur le plan. S'il est supprimé, cela créera un trou noir à cet endroit. Il conviendrait de vérifier avec Sibelga la nécessité de conserver un luminaire dans cette zone.

Tronçon 3 : Melkriek - Trois Rois

Carrefour

Le carrefour entre la Rue de l'Etoile et la Rue des Trois Rois pourrait faire l'objet d'un aménagement. Soit des oreilles de trottoir permettant l'encadrement du stationnement augmentées d'un marquage conforme aux traversées piétonnes. Soit un trottoir traversant, constituant la meilleure option.

Chaussée

A hauteur du croisement avec la Rue du Melkriek, le dernier emplacement avant le croisement ne comporte que 4,80m de longueur et risque d'être difficile d'accès vu la nouvelle configuration des lieux. Il conviendrait de le supprimer et de végétaliser cet espace et/ou y prévoir du stationnement vélo.

Un emplacement « corps diplomatique » (sur 6 m) a été récemment créé à hauteur du n°44 et n'est pas repris sur les plans ni mentionné dans la note explicative.

Divers

La zone d'intervention ne comprend pas les ilots de protection des poteaux caténaux. Il conviendrait d'en faire le changement.

Le garage du n°144 n'apparaît pas sur les plans.

Tronçon 4 : Trois Rois – Fleurbeek (limite communale)

Divers

La zone d'intervention ne comprend pas les ilots de protection des poteaux caténaux. Il conviendrait d'en faire le changement. »;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité et émis le 31/10/2024 précisant qu'il n'y a pas d'impact environnemental;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 12/07/2024 et émis le 22/07/2024 : qu'un projet est en cours dans cette zone et que Vivaqua demande d'insérer des prescriptions générales techniques dans le permis d'urbanisme;
- l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 12/07/2024 et émis le 11/09/2024 : avis favorable sous conditions;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Localisation et superficie du projet

- Considérant que le tronçon concerné de la rue de l'Etoile est situé au sud d'Uccle, à la limite avec Drogenbos;
- Considérant que la zone d'intervention présente une superficie d'environ 5.322 m², soit une longueur d'environ 650 mètres et une largeur variant entre environ 11,5 mètres et 14,5 mètres;

Fonctions principales

- Considérant que dans le périmètre, il y a des logements, 1 horeca, 1 commerce de proximité, une friterie, 1 club de sport, 1 école, un parking P+R de transit et un parc comprenant un cours d'eau;

Mobilité et stationnement

- Considérant que dans le périmètre concerné, les voiries suivantes sont :
 - A double sens : rue de l'Etoile, la rue de Stalle, la rue des Myosotis, la rue du Keyenbempt, la Petite Drève du Maréchal et la rue du Melkriek;
 - A sens unique : la rue Fleurbeek, la rue des Trois Rois et la rue Joseph Rodts;
- Considérant que la rue de l'Etoile passe à sens unique vers Drogenbos à la hauteur de la rue Longue;
- Considérant que la ligne de tram STIB n°82 « Gare de Berchem-Drogenbos Château » passe dans les 2 sens dans la rue de l'Etoile et comprend l'arrêt « Keyenbempt »;
- Considérant que dans le périmètre d'intervention du projet, il y a 69 emplacements de stationnement, dont 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite et une zone de livraison;
- Considérant que le périmètre est soumis à la « Zone verte » ou payante de stationnement d'Uccle;

Aménagements, accessibilité et revêtements

Configuration des arrêts de tram

- Considérant que les arrêts « Keyenbempt » se trouvent entre la rue Keyenbempt et la rue du Melkriek, au niveau du numéro 92 de la rue de l'Etoile et à proximité de l'entrée du parc; qu'ils desservent également l'école qui se situe à l'entrée de la Petite Drève du Maréchal, que la Promenade verte longeant le parking Stalle aboutit sur le quai côté impair et poursuit son cheminement dans la rue du Melkriek, vers le parc;
- Considérant que les quais sont d'une largeur d'environ 4 mètres; que leur revêtement est composé de dalles béton colorées rouges de format 10 cm x 20 cm et de dalles de béton gris de format 20 cm x 20 cm;
- Considérant que les arrêts de tram ne sont pas aux normes d'accessibilité : les hauteurs des quais du tram ne sont pas ajustées à 31 cm, hauteur qui permet aux usagers Personnes à Mobilité Réduite (PMR) de monter facilement dans les transports en commun;
- Considérant que l'écart entre-voie n'est pas suffisant que pour permettre le croisement de tram et de véhicules plus imposants tels que des camions ou des bus;
- Considérant qu'à cet endroit, la chaussée carrossable fait environ 6 mètres de large et les trottoirs environ 5 m et 4,5 mètres de large;
- Considérant que les 2 traversées piétonnes à hauteur de l'arrêt « Keyenbempt » sont très proches des trams lorsqu'ils sont à l'arrêt; que dans cette configuration, les trams constituent un masque à la visibilité des piétons qui s'apprêtent à traverser;
- Considérant que le mobilier urbain est placé conformément au RRU;

Revêtements

- Considérant que les trottoirs sont dans un état « correct » avec de temps à autre certaines dalles dégradées;
- Considérant que les matériaux utilisés sont principalement :
 - Des dalles en de béton gris 30 cm x 30 cm sur les trottoirs;
 - Au niveau de la place du carrefour avec la rue de Stalle, une partie du revêtement de trottoir est en dalles de béton gris 20 cm x 20 cm;
 - Les bordures sont en béton;
 - Les matériaux changent parfois en fonction des entrées de garages qui sont notamment composées de dalles de béton gris 10 cm x 20 cm;
 - Des dalles podotactiles marquent le passage au niveau de certaines traversées piétonnes;
- Considérant la voirie, que les revêtements de voirie du périmètre sont composés :
 - De dalles imitation dalles de béton gris 10 cm x 20 cm et d'asphalte;
 - Pour les bandes de stationnement, de pavés porphyres de format 8 cm x 14 cm;

Végétation

- Considérant que la rue de l'Etoile est extrêmement minérale : qu'il n'y a pas de fosse de plantation et pas d'alignement d'arbres;

Gestion des eaux pluviales

- Considérant que les eaux pluviales sont rejetées à l'égout via des avaloirs;

Mobilier urbain

Equipements aériens

- Considérant que les équipements aériens sont majoritairement composés de câbles transversaux qui sont fixés en accroche murale, qu'il y a 25 poteaux caténaïres;

Eclairage

- Considérant que l'éclairage de la rue de l'Etoile est composé d'un éclairage sur poteaux luminaire de type « mât », implanté uniquement sur le trottoir des façades des numéros pairs;

Mobilier des arrêts de tram

- Considérant que les arrêts sont munis d'un abri simple, un poteau d'arrêt, d'une poubelle et d'une borne Mobib;

Dispositif publicitaire

- Considérant la présence d'un dispositif publicitaire de 2m² en trottoir à la hauteur du n° 88 de la rue de l'Etoile (dispositif n°922);

Potelets et poubelles

- Considérant que les trottoirs sont protégés par des potelets et qu'il y a des bornes de propreté implantées sur les trottoirs;

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

- Considérant que les objectifs du projet sont :
 - Renouveler les voies de tram sur une longueur de 650 m;
 - Renouveler les équipements aériens usés sur l'ensemble du périmètre avec un repositionnement de certains poteaux caténares;
 - Mettre aux normes les arrêts « Keyenbempt »;
 - Prévoir des traversées piétonnes munies d'un marquage au sol conforme aux normes en vigueur à la hauteur des arrêts de tram;

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

Situation projetée

Mobilité et stationnement

- Considérant que le projet ne modifie pas les sens de circulation automobile;
- Considérant que le projet ne modifie pas l'offre de transport en commun;
- Considérant que le projet prévoit la suppression de 2 places de parking afin d'intégrer des caténares dans les bandes de stationnement;

Aménagement, accessibilité et revêtements

Configuration des arrêts de tram

- Considérant que le projet tient compte du déplacement de la Petite drève du Maréchal prévue dans le cadre du projet de réaménagement du parking Stalle;
- Considérant que les quais seront réaménagés pour que le tram puisse accoster en ligne droite et avec le moins d'écart possible entre le nez de quai et le seuil du tram;
- Considérant que le projet garantit un cheminement piéton de 2 mètres en nez de quais et derrière les abris, dans la continuité du trottoir;
- Considérant que les arrêts de transports en commun répondront aux normes d'accessibilité PMR et de conformité de par :
 - Le rehaussement des quais à une hauteur de 31 cm;
 - Le repositionnement du mobilier urbain propre aux quais et l'implantation d'un abri double à l'arrêt « vers la ville »;
 - La création de pentes d'accès aux arrêts à faible pourcentage pour l'aisance des PMR;
- Considérant que l'écart entre les voies sera augmenté (un léger dévoiement est prévu sur la voie « vers ville » à hauteur de l'arrêt) pour permettre le croisement de trams et de véhicules plus imposants tels que des camions;
- Considérant qu'à cet endroit, la chaussée carrossable fera environ 6,35 mètres de large et les trottoirs environ 4,90 m et 4,25 mètres de large;
- Considérant que les 2 traversées piétonnes à hauteur des arrêts seront munies d'un marquage au sol conforme aux normes en vigueur et seront écartées de quelques mètres des quais, afin d'éviter les masques de visibilité des piétons; qu'elles seront munies de dalles podotactiles pour garantir la sécurité des mal-voyants;

Revêtements

- Considérant que le projet prévoit :
 - Pour les zones de stationnement : des pavés porphyre rectangulaires;
 - Pour les quais des arrêts de tram « Keyenbempt » : des pavés de béton gris 20 cm x 20 cm;
 - Pour le tronçon compris entre le n°89 de la rue de l'Etoile et le n°161 A : l'asphaltage de la chaussée carrossable;
 - La pose d'un tapis anti-vibratoire en dessous des rails et pour le revêtement de voirie un enrobé (asphalte) qui absorbera mieux les vibrations dues aux charrois des véhicules;

Végétation

- Considérant que la verdurisation de la rue de l'Etoile sera inchangée;

Gestion des eaux pluviales

- Considérant qu'il n'y aura pas de changement au niveau de la gestion des eaux pluviales;

Mobilier urbain

Equipements aériens

- Considérant que le projet vise à :
 - Remplacer et déplacer 19 poteaux de lignes aériennes au niveau des trottoirs de la rue de l'Etoile;
 - Ajouter 6 poteaux sur l'ensemble du tronçon;
 - Développer le système de compensation des lignes aériennes;

- Diminuer les usures des pantographes et câbles d'alimentation;
- Considérant que la rue de l'Etoile ne contiendra plus 19 poteaux mais bien 25 au total et qui seront repositionnés en tenant compte de l'environnement immédiat, des largeurs de trottoirs et s'inscriront dans l'alignement des plantations et des mâts d'éclairage;
- Considérant qu'entre la rue du Melkriek et la rue Joseph Rodts, une partie des poteaux de lignes aériennes seront repositionnés dans la bande de stationnement afin de garder des largeurs de trottoir conforme au RRU;
- Considérant que ces poteaux seront protégés par des arceaux qui seront eux-mêmes positionnés dans des petits îlots de trottoir nouvellement créés dans la bande de stationnement;

Eclairage

- Considérant que l'éclairage public sera maintenu à l'identique, qu'un poteau d'éclairage sera mutualisé avec un poteau de lignes aériennes sur le quai vers Stalle des arrêts Keyenbempt afin de minimiser la quantité d'obstacles en zone de quai;

Mobilier des arrêts de tram

- Considérant que l'ensemble du mobilier existant sera déplacé et complété à hauteur des arrêts « Keyenbempt »;

Dispositif publicitaire

- Considérant que le dispositif publicitaire (dispositif n°922) sera déplacé à la hauteur du n°76 rue de l'Etoile;

Potelets et poubelles

- Considérant qu'il n'y aura pas de modifications par rapport à la situation existante;

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

Généralités

- Considérant que le projet permet de renouveler des rails qui sont à leur usure maximale; qu'il s'agit de la suite logique d'un renouvellement, commencé depuis 2022 à la chaussée de Neerstalle;
- Considérant que l'intervention s'étend sur uniquement sur la Commune d'Uccle, qu'elle ne se fait pas sur Drogenbos;
- Considérant le permis d'urbanisme délivré pour réaménager et étendre le parking de transit « Stalle »; qu'il y a lieu de s'assurer que ce projet-ci concorde avec ce projet à la hauteur de la Petite drève du Maréchal;
- Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un trottoir sur la parcelle privée cadastrée G 233 C 2, qu'il s'agit d'un domaine privé, qu'il y a lieu de ne pas aménager en domaine privé;
- Considérant que certains éléments ne sont pas clairs sur le plan de la situation existante et projet, qu'il y a lieu de dessiner les éléments suivants :
 - Les 2 emplacements de stationnement PMR existants dans la rue de l'Etoile (ils ne sont pas représentés sur les plans);
 - Le passage pour piétons existant à la hauteur du n°64 de la rue de l'Etoile sur les plans de la situation existante et projet (il n'est pas repris sur les plans);
- Considérant que certaines réclamations sortent du cadre de la présente demande (par exemple : la réouverture du cours d'eau, la gestion du trafic de transit...), qu'elles ne peuvent être traitées par cette procédure-ci;

Mobilité et stationnement

- Considérant que le projet prévoit des interventions au niveau des bandes de stationnement; qu'il y a lieu de préciser le nombre de places de stationnement projetées;
- Considérant les problèmes de circulation de transit, qu'il n'est pas opportun de changer le régime de priorité de la Petite drève du Maréchal et de la rue Melkriek sans avoir une vision globale de la mobilité du quartier;
- Considérant dès lors qu'il n'y a pas lieu de prévoir un marquage au sol de type « dents de requin » dans ces voiries;

Bruits et vibrations

- Considérant la pose d'un tapis anti-vibratoire en dessous des rails et la pose d'asphalte pour la voirie, que c'est positif et améliorera la situation existante;

Pistes cyclables

- Considérant qu'un ICR passe sur la portion de la rue de l'Étoile comprise entre la rue des Myosotis et la Petite drève du Maréchal, vers la Promenade verte; que cet ICR reste indispensable puisque actuellement la rue de Stalle n'est pas cyclable;
- Considérant que ce tronçon est repris en Vélo « Confort » au plan Good Move;

- Considérant qu'au vu de la présence des rails de tram, de l'absence de mesures visant à apaiser la circulation automobile dans la rue de l'Étoile et l'absence d'aménagements cyclables, le projet n'offre pas un niveau de confort suffisant pour les cyclistes;
- Considérant qu'il y a lieu d'intégrer l'ICR entre la Promenade verte et la rue des Myosotis;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir 1 piste cyclable séparée bidirectionnelle ou 2 pistes unidirectionnelles;
- Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de déplacer le passage piéton prévu à la hauteur du n°86 de la rue de l'Étoile à hauteur du n°89 ou prévoir 2 passages piétons;
- Considérant que la promenade verte longe le parking « Stalle », croise la rue de l'Étoile et se poursuit dans la rue du Melkriek; qu'il y a lieu de garantir à ce niveau un passage aisé et sécurisé pour les cyclistes en joignant, au minimum, une traversée cycliste à la traversée piétonne projetée;
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir une signalétique adéquate pour accompagner ces aménagements;

Aménagements, accessibilité et revêtements

- Considérant que le projet permet de mettre les arrêts de tram aux normes; que ceci est positif;
- Considérant que l'élargissement ponctuel de la voirie à 6,35 mètres - au lieu des 6 m existants - pose question, vu que les trams peuvent se croiser à n'importe quel endroit de la rue, de même que les camions ou les bus;
- Considérant dans ce même ordre d'idée que cet élargissement ponctuel ne permettra pas d'augmenter la régularité et la vitesse commerciale du réseau de transport public;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance que la largeur sera portée à 6,35 m à cet endroit pour tendre au respect des normes des arrêts, mais que cette largeur ne peut être prévue partout sur le tronçon car il n'y a pas assez de place disponible;
- Considérant dès lors, qu'il vaut mieux conserver la largeur existante de la voirie - 6,00 mètres - à cet endroit, ceci afin de pouvoir répartir l'espace avec les autres modes (cf. : cyclistes et piétons);
- Considérant qu'il n'y a pas lieu de procéder à l'écartement des voies de tram;
- Considérant que le projet permet de mettre les trottoirs aux normes;
- Considérant cependant que le profil futur C-C' présente une pente pour le trottoir côté numéros impairs de $\pm 2,40\%$;
- Considérant que cela ne rencontre pas la pente maximale autorisée pour le trottoir par le RRU (cf. : l'article 4 « Voie de circulation piétonne », Titre IIV du RRU), qu'il y a lieu de retravailler le profil afin de diminuer la pente;
- Considérant que le profil futur A-A' présente une traversée avec une pente de +/- 11% sur une longueur de 2,80 m, sans palier;
- Considérant que cela ne respecte pas le RRU (cf. : article 5 « Traversées piétonnes » du Titre VII du RRU); qu'il y a lieu aussi de retravailler cet espace;
- Considérant qu'un réclamant précise qu'en situation existante, il existe une différence de niveau entre le trottoir et la rue qui est importante et a pour conséquence que le bas de caisse des voitures touche le sol quand on manœuvre pour sortir des propriétés;
- Considérant qu'il serait intéressant d'étudier ce problème et d'y apporter une solution;
- Considérant que des réclamants expliquent que les trottoirs sont rendus étroits par l'encombrement d'équipements; qu'il y a lieu de mutualiser les équipements et le mobilier urbain et dégager les trottoirs pour le passage des piétons;
- Considérant que l'emplacement de stationnement situé à proximité de l'intersection entre la rue de l'Étoile et la rue du Melkriek est trop proche de la traversée piétonne et crée un masque de visibilité; qu'il y a lieu d'étendre l'oreille du trottoir, de sorte à améliorer la visibilité et la sécurité des piétons et utiliser l'espace gagné pour augmenter la fonctionnalité de l'espace public;

Mobilier urbain

Équipements aériens et éclairage

- Considérant le projet de réimplantation des caténaires, qu'il est prévu d'en réimplanter une partie dans la bande de stationnement à partir du n°124 de la rue de l'Étoile, afin de dégager le trottoir;
- Considérant que l'éclairage reste sur le trottoir;
- Considérant qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité d'avoir des luminaires fusionnés aux caténaires et d'implanter tous ces caténaires en priorité dans les bandes de stationnement pour dégager les trottoirs;

Dispositif publicitaire

- Considérant que le projet prévoit le déplacement du dispositif publicitaire Villo ! n°922, du n°90 de la rue de l'Étoile au n°76;

- Considérant que des réclamants demandent d'enlever ce dispositif; qu'il est actuellement autorisé par un permis d'urbanisme valable pour 6 ans à dater de sa notification;
- Considérant qu'il y a lieu d'obtenir l'accord de « JC Decaux Street Furniture Belgium » pour le déplacement ou la suppression de ce dispositif;

Arceaux vélos

- Considérant qu'il y a lieu d'implanter des arceaux vélos - dont des arceaux pour les vélos-cargos - dans la zone projet et étudier la possibilité d'en implanter près des arrêts de tram, afin de favoriser l'intermodalité;

Gestion des eaux pluviales

- Considérant que le projet ne prévoit pas de gestion des eaux pluviales, que toutes les eaux sont rejetées à l'égout;
- Considérant qu'il y a lieu d'intégrer dans le projet les principes de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP);

Végétation

- Considérant que le projet ne prévoit pas de plantations en pleines terres;
- Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la verdurisation en pleine terre du site au maximum;

Conclusion

- Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS;
- Considérant que le projet pourrait être amélioré en ce qui concerne le respect de l'ICR du PRDD;
- Considérant que le projet ne respecte pas l'article 4 « Voies de circulation piétonne » et l'article 5 « Traversées piétonnes », Titre VII du RRU; qu'il y a lieu de rencontrer ces articles;
- Considérant que le projet est conforme aux objectifs du Plan Régional de Mobilité;
- Considérant qu'il y a lieu d'intégrer dans le projet les principes de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP);
- Considérant qu'il y a lieu d'augmenter la verdurisation en pleine terre du site au maximum;
- 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 :

- Retravailler les niveaux du profil futur C-C', afin de se conformer à l'article 4 « Voie de circulation piétonne » du Titre VII du RRU;
- Retravailler les niveaux du profil futur A-A', afin de se conformer à l'article 5 « Traversée piétonne » du Titre VII du RRU;
- Etudier la possibilité d'avoir des luminaires fusionnés aux caténaires. Implanter tous ces caténaires en priorité dans les bandes de stationnement pour dégager les trottoirs;
- Obtenir l'accord de « JC Decaux Street Furniture Belgium » pour le déplacement ou la suppression du dispositif publicitaire n°922;
- Conserver la largeur existante de 6 mètres pour la chaussée carrossable à hauteur des arrêts de tram. Ne pas procéder à un écartement des voies de tram;
- Intégrer l'ICR entre la Promenade verte et la rue des Myosotis, étudier la possibilité de prévoir 1 piste cyclable séparée bidirectionnelle ou 2 pistes unidirectionnelles et étudier la possibilité de déplacer le passage piéton prévu à la hauteur du n°86 de la rue de l'Etoile à hauteur du n°89 ou prévoir 2 passages piétons;
- Garantir un passage aisé et sécurisé pour les cyclistes entre les deux portions de la promenade verte, au minimum adjoindre une traversée cycliste à la traversée piétonne projetée;
- Accompagner ces aménagements cyclables par une signalétique adaptée;
- Prévoir des arceaux vélos - dont des arceaux pour les vélos-cargos - et étudier la possibilité d'en implanter près des arrêts de tram (cf. : intermodalité);

- Etendre l'oreille du trottoir orientée Sud à la rue de l'Etoile et à la rue du Melkriek, de sorte à améliorer la visibilité et la sécurité des piétons et utiliser l'espace gagné pour augmenter la fonctionnalité de l'espace public;
- Intégrer dans le projet les principes de la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP);
- Augmenter la verdurisation en pleine terre du site au maximum;
- Préciser le nombre d'emplacements de stationnement projetés;
- S'assurer que le projet d'aménagement à la hauteur de la Petite drève du Maréchal concorde avec le permis d'urbanisme du parking de transit « Stalle »;
- Ne pas aménager de trottoir sur la parcelle privée cadastrée 233 C 2;
- Dessiner sur les plans de la situation existante et projetée :
 - les 2 emplacements de stationnement PMR existants dans la rue de l'Etoile;
 - le passage pour piétons existant à hauteur du n°64 de la rue de l'Etoile,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47696-2024 - Enquête n°223/24

Situation : Place Jean Vander Elst 15

Objet : transformer et étendre le rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47696-2024 introduite en date du 26/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre le rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Place Jean Vander Elst 15;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
 - 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;
 - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
 - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
 - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. ", en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse le mitoyen de gauche (le moins profond) de 5,31 mètres sans respecter un retrait latéral de 3 mètres (le retrait proposé étant de 2,40 mètres par rapport à la limite mitoyenne);

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

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

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 14/10/2024 au 28/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Demande de dérogation au Titre II - article 10 (éclairage naturel) du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - « Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. » en ce que :

- chambre 2 (surface nette de la pièce de 14,4 m²) : la surface nette éclairante devrait être de 2,88 mètres carrés et est de 1,94 mètres carrés;
- chambre 3 (surface nette de la pièce de 15,5 m²) : la surface nette éclairante devrait être de 3,10 mètres carrés et est de 2,12 mètres carrés;
- chambre 4 (surface nette de la pièce de 15,13 m²) : la surface nette éclairante devrait être de 3,03 mètres carrés et est de 1,78 mètres carrés;

Considérant qu'il s'agit d'une situation préexistante en situation de droit et qu'aucune modification n'est prévue en façade avant (notamment au droit de la chambre 3), ceci ne doit donc pas faire l'objet d'une demande d'octroi de dérogation pour ce point (Titre II - article 10);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/07/2024 : dépôt de la demande;

13/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/09/2024 : réception des compléments;

11/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : 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 :

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement. Elle forme un ensemble patrimonial cohérent et harmonieux aux abords de la Jean Vander Elst et dans les perspectives de l'ancienne Maison Communale;
- La façade polychrome de l'immeuble, de type maison bourgeoise de style éclectique - Art Nouveau, participe à la cohérence esthétique et stylistique du lieu, inscrit en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au Plan Régional d'Affectation du Sol;
- Le bien est inscrit à l'inventaire légal du 19 août 2024;
- La parcelle est cadastrée Section A, n°183 D 63 pour une contenance d'après titre récent de 2 a 32 ca;
- L'habitation présente un gabarit R+1+toiture à la Mansart;
- La zone de recul a été conservée en jardinet paysager;
- Le bien de droite (n°13) présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- Le bien de gauche (n°17) présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- Le bien faisant l'objet de la demande a été modifié suite à l'obtention du permis d'urbanisme 16-11.068-1938 en vue d'y apporter des transformations. Les plans d'archives de 1938 mentionnent les modifications autorisées qui portaient sur l'agrandissement de l'annexe au rez-de-chaussée et de la chambre arrière au 2^{ème} étage. Ces plans précisaient l'élévation de la façade arrière mais ne comportaient pas d'élévation de la façade avant;
- La situation existante de droit (PU 16-11.068-1938) présente :
 - sous-sol : pas d'information disponible en plans;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, cage d'escalier, bureau en façade avant, salle-à-manger, cuisine et véranda en façade arrière donnant accès au jardin;
 - entresol : salle de bain et WC;
 - 1^{er} étage : palier, chambre n°1 en façade avant et chambre n°2 en façade arrière;
 - 2^{ème} étage (combles à la Mansart) : palier, chambre n°3 en façade avant et chambre n°4 en façade arrière;
- La situation existante de fait présente :
 - sous-sol : escalier intérieur vers le rez-de-chaussée, divers locaux « caves » en façade avant, salle de jeux, cave à vin et buanderie en façade arrière donnant accès à un rangement extérieur et à une cour menant via un escalier extérieur au jardin situé au rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, dégagement / cage d'escalier, salon en façade avant, salle-à-manger, WC séparé, coin déjeuner et cuisine en façade arrière donnant accès à une terrasse et au jardin;
 - entresol : salle de bain avec WC;
 - 1^{er} étage : palier, chambre n°1 en façade avant et chambre n°2 en façade arrière;
 - 2^{ème} étage (combles à la Mansart) : palier, salle de douche, chambre n°3 en façade avant et chambre n°4 en façade arrière;
 - combles : grenier;

- façade avant :
 - * menuiseries extérieures : en bois de ton bleu foncé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et en bois de ton blanc au droit de la mansarde;
 - * parement : briques en terre cuite de ton rouge et bandeaux blancs avec présence de sgraffites;
 - * toiture : mansarde en ardoises naturelles;
- o Les plans de la situation existante de fait diffèrent de ceux de la situation existante de droit en ce que la cuisine située à l'arrière (vers le mitoyen au n°17), a été agrandie à une date incertaine et que le châssis en bois de celle-ci reprend un dessin qui diffère des plans d'archives de 1938. Le châssis du coin déjeuner existant (vers le mitoyen au n°13) est également légèrement différent;

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

- o La réorganisation et l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière;
- o La mise en conformité de l'agrandissement existant du volume de la cuisine, non repris sur les plans de permis de 1938 ainsi que le châssis en façade arrière;

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

- o Les plans de la situation projetée présentent :
 - sous-sol : escalier intérieur vers le rez-de-chaussée, divers locaux « caves » en façade avant, salle de jeux, cave à vin et buanderie en façade arrière donnant accès à un rangement et à une « cour » à présent couverte menant directement via un escalier intérieur (prolongé) au coin déjeuner et à la cuisine situés au rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : hall d'entrée, dégagement / cage d'escalier, salon en façade avant, salle-à-manger, WC séparé et vestiaire, bureau, cuisine donnant accès à une terrasse et au jardin et coin à déjeuner en façade arrière;

Les niveaux supérieurs présentent en situation projetée, une situation inchangée par rapport à la situation existante de fait, à savoir :

- entresol : salle de bain avec WC;
- 1er étage : palier, chambre n°1 en façade avant et chambre n°2 en façade arrière;
- 2ème étage (combles à la Mansart) : palier, salle de douche, chambre n°3 en façade avant et chambre n°4 en façade arrière;
- combles : grenier;

La façade projetée reste également inchangée par rapport à la situation existante de fait et présente :

- menuiseries extérieures : en bois de ton bleu foncé au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage et en bois de ton blanc au droit de la mansarde;
- parement : briques en terre cuite de ton rouge et bandeaux blancs avec présence de sgraffites;
- toiture : mansarde en ardoises naturelles;

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

- o en matière de programme :
 - o le projet conserve le programme de la maison unifamiliale et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité en ouvrant généreusement les espaces situés au rez-de-chaussée vers le jardin en façade arrière;
 - o les niveaux du sous-sol et des étages supérieurs restent inchangés et ne suscitent pas de remarque;
- o en matière d'implantation, de gabarit et d'esthétique :
 - o le gabarit prévu pour l'extension s'intègre au cadre environnant tant au point de vue de la profondeur, de la hauteur, de l'implantation, des proportions que de l'expression architecturale proposée et ne suscite pas de remarque;
 - o la teinte (ton bleu foncé) des menuiseries extérieures en façade avant dénote avec l'ensemble des menuiseries présentes aux alentours immédiats (de ton blanc);
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o la maison conserve le jardinet planté et majoritairement perméable de la zone de recul au bénéfice de la mise en valeur des qualités paysagères et patrimoniales de la Place qui participe ainsi à l'embellissement de l'espace public;
 - o les terrasses prévues au rez-de-chaussée en façade arrière sont revêtues de pavés et cumulent une surface totale imperméable de 9,3 + 4,3 m² soit 13,6 m², leurs dimensions et proportions étant raisonnables, ce point ne suscite pas de remarque ;
 - o le solde de la parcelle présente un jardin en pleine terre d'une superficie perméable de 82,8 m², équipé d'un cabanon de jardin de 2 m² en fond de parcelle, et ne suscite pas de remarque;
 - o la toiture plate de l'extension prévue et couvrant le rez-de-chaussée est équipée d'une verrière et est végétalisée sur le reste de la surface, démarche qui est à encourager;
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
- l'habitation existante ne dispose pas de garage ce qui ne suscite pas de remarque eu égard à la configuration existante des lieux;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant à la gestion des eaux de pluie qui n'est pas mentionnée sur les plans de la situation de fait ni sur les plans de la situation projetée (pas de plans d'égouttage disponible pour ce point dans le dossier transmis);
 - le projet ne présente pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie. Cependant, eu égard aux considérations et préoccupations climatiques actuelles, il serait opportun de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie avec un système d'infiltration du trop-plein sur la parcelle concernée;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit " § 1. *Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :*
 - 1° *ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain;*
 - 2° a) *lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :*
 - *ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;*
 - *ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence."*, en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse le mitoyen de gauche (le moins profond) de 5,31 mètres sans respecter un retrait latéral de 3 mètres (le retrait proposé est de 2,40 mètres). Ce gabarit peut s'envisager en ce que l'extension se situe le long du mitoyen droit existant et est moins profond que le bâtiment de droite. Elle présente par contre une profondeur de 5,31 mètres par rapport au mitoyen de gauche. Du côté du mitoyen gauche, un recul latéral de 2,40 mètres a été créé par rapport à la limite mitoyenne. Ce recul permet de supprimer tout impact visuel depuis ce voisin (n° 17) dont la maison est séparée du projet par un mur mitoyen de 2,10 mètres de hauteur. Ce retrait latéral permet également de préserver un apport de lumière naturelle pour la cuisine. Par ailleurs, la construction respecte les conditions d'implantation du RRU en ne dépassant pas les ¾ de la profondeur de la parcelle : en effet, la profondeur du terrain est de 37,30 mètres et la profondeur de la construction est de 19,40 mètres (1/2 de la parcelle construite), laissant une surface de jardin généreuse. Etant donné l'orientation nord de la parcelle, il n'y aura aucun impact du point de vue ensoleillement et prise de lumière naturelle sur les constructions voisines;

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

- En ce qui concerne le motif de l'avis de la Commission de concertation relatif à :
 - application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
 - application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire);
- La demande propose un projet respectueux des caractéristiques patrimoniales tant de l'habitation dont la façade avant existante est maintenue et inchangée, tant que de l'ensemble de la Place Jean Vander Elst adjacente, et répond de ce fait aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle le projet s'inscrit;
- Cependant, la teinte (ton bleu foncé) des menuiseries extérieures présentes en façade avant de ce bien repris à l'inventaire dénote par rapport à la continuité de l'harmonie des coloris des menuiseries extérieures des biens donnant vers la Place Jean Vander Elst sis à proximité et dans la continuité que ce soit vers la gauche ou vers la droite du bien faisant l'objet de la demande. Il y aurait donc lieu lors d'un prochain remplacement et/ou une mise en peinture des menuiseries extérieures de veiller à prévoir une teinte (blanc) plus en harmonie avec le bâti présent aux alentours immédiats. Le ton blanc permet en effet de révéler les détails et moulures des châssis de type à l'ancienne;

Considérant qu'au regard du motif soumis à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la demande de dérogation à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU qui prescrit « *Les locaux habitables sont, à l'exclusion des cuisines, éclairés naturellement. La superficie nette éclairante est de minimum 1/5ème de la superficie plancher. Pour les locaux habitables dont la*

surface éclairante est située dans le versant de la toiture, cette superficie nette éclairante est fixée à minimum 1/12ème de la superficie plancher. », celle-ci est nulle et non avenue;

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

- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluie, il y a lieu de prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie avec un système d'infiltration du trop-plein sur la parcelle concernée;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°05

Dossier 16-47265-2023 - Enquête n°224/24 - Article 126/1

Situation : Dieweg 85

Objet : étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47265-2023 introduite, en date du 03/11/2023, modifiée (documents indicés B et datés du 12/07/2024) le 28/08/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

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

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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 - qui prescrit "hauteur", en ce que la toiture de l'extension du R+1,5 est rehaussée et dépasse le voisin le plus haut;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés : 160 jours;

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

03/11/2023 : dépôt de la demande;

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

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

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

21/03/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

28/08/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

10/10/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des mesures particulières de publicité;

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 10/10/2024 et n'a pas émis d'avis;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «10/10/2024» et émis le «12/11/2024» :
« Le projet n'a pas d'impact patrimonial sur les vues vers et depuis le cimetière classé. Les nouvelles extensions en façade arrière sont à l'échelle de la maison éclectique et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial. »;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

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

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

Le projet modifié prévoit de :

- Aligner l'extension du 1^{er} étage à la façade latérale. Ainsi la chambre prévue dans cette extension passe de 16 m² à 10,8 m²;
- Supprimer l'extension du 2^{ème} étage;
- Construire une lucarne au 2^{ème} étage avec bardage en bois naturel;
- Supprimer la mezzanine du dernier étage;
- Supprimer la terrasse du dernier étage;
- Maintenir la typologie de la façade avant;
- Rehausser la toiture de l'extension du R+1,5 (entre le 1^{er} et le 2^{ème} étages);

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

- Le programme du projet modifié est maintenu;
- Le gabarit du projet modifié est réduit par la suppression de la rehausse du 2^{ème} étage;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la construction d'une lucarne en toiture arrière en lieu et place de l'extension du dernier étage;

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

- Considérant que le projet initial avait suscité un avis défavorable de la commission de concertation du 21/02/2024;
- Considérant que le motif de cet avis défavorable était principalement le caractère disproportionné des interventions et le déséquilibre engendré dans la typologie architecturale de cette maison;
- Considérant que la CRMS avait également émis un avis en ce sens;

- Considérant que le projet modifié revoit les proportions des nouvelles interventions;
- Considérant que les nouvelles proportions de l'extension du 1er étage s'alignent à la façade latérale ce qui permet de réduire leur impact visuel;
- Considérant que la rehausse du dernier étage est supprimée et remplacée par une lucarne mieux intégrée dans la toiture et plus respectueuse de la typologie de la maison;
- Considérant, de plus, que cette lucarne bénéficie d'un parement en bois naturel identique à celui de l'extension du rez-de-chaussée ce qui l'intègre davantage dans la typologie de la maison et ce qui s'accorde avec le contexte environnant;
- Considérant que la CRMS a émis un avis sur le projet modifié mettant en évidence l'absence d'impact du projet sur les vues vers et depuis le cimetière classé;
- Considérant que cet avis précise également que les nouvelles interventions sont à l'échelle de la maison éclectique;
- Considérant que le projet modifié ne prévoit plus de terrasses aux étages ce qui supprime l'effet mirador engendré dans le projet initial;
- Considérant que le projet modifié présente une légère dérogation à l'article 6 du Titre I;
- Considérant que cette seule dérogation est dérisoire et ne porte pas atteinte au voisin mitoyen ni à la typologie architecturale de la maison;
- Considérant que, globalement, le projet modifié réduit de manière significative les interventions de sorte à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et dans la zone de protection du bien classé;
- Considérant que la maison a déjà subi plusieurs interventions qui ont obtenu un permis d'urbanisme ;
- Considérant que le projet modifié propose des interventions supplémentaires ;
- Considérant qu'il s'agit des dernières interventions acceptables dans la mesure où la maison atteint ses limites d'extension ;

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 : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la toiture de l'extension du R+1,5 est rehaussée et dépasse le voisin le plus haut;
 - cette rehausse est légère et ponctuelle;
 - Elle est acceptable car elle ne sert qu'à renforcer la structure de la toiture et ne porte pas atteinte à la construction mitoyenne voisine en termes d'ombrage et visuel;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Les nouvelles interventions proposées dans le projet modifié permettent d'augmenter le programme de l'habitation tout en évitant un déséquilibre du bâtiment principal;
 - L'avis de la CRMS ne se positionne pas à l'encontre de ces interventions dans la mesure où elles sont davantage à l'échelle des proportions de la maison;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n° 06

Dossier 16-47653-2024 - Enquête n°225/24

Situation : Avenue René Gobert 27

Objet : mettre en conformité la façade avant existante, isoler la façade arrière avec remplacement des châssis, isoler la toiture (sarking) et agrandir la terrasse côté jardin avec modification de la façade

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47653-2024 introduite en date du 04/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la façade avant existante, isoler la façade arrière avec remplacement des châssis, isoler la toiture par sarking et agrandir la terrasse côté jardin avec modification de la façade sur le bien sis Avenue René Gobert 27;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé 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 :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 qui prescrit "*les constructions - La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres, c'est-à-dire 13m*", en ce que l'isolation de la façade arrière augmente la profondeur au niveau du premier étage à ± 13,80m;
 - application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)*", en ce que l'isolation de la façade arrière dépasse la construction la plus profonde au niveau du premier étage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

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

- Dérogation au Titre II / VIII;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

04/07/2024 : dépôt de la demande;
25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
18/08/2024 : réception des compléments;
11/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
13/11/2024 : 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 émis le 20/08/2024 :
Considérant le projet à savoir mettre en conformité la façade avant existante, isoler la façade arrière avec remplacement des châssis, isoler la toiture par sarking et agrandir la terrasse côté jardin avec modification de la façade
Considérant que des colonies de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées 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;
Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 6;

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 en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement;
- Dans ce quartier, l'avenue René Gobert est une artère courbe qui lie l'avenue de la Floride à la chaussée de Waterloo, un axe commercial et structurant de la ville; l'avenue présente quelques espaces végétalisés, les zones de recul étant souvent minéralisées;
- La parcelle cadastrée Section C, n°158D4, sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle que forme l'avenue avec la rue du Framboisier; elle présente une superficie de 340,00m² (selon titre récent), une forme rectangulaire, étroite à l'alignement et s'ouvrant vers l'intérieur d'îlot; sur celle-ci s'implante une maison présentant un retrait de ± 5,00m par rapport à l'alignement;
- La maison unifamiliale n°27 sur laquelle porte la demande présente :
 - un volume principal : gabarit rez-de-chaussée (bel-étage) + 1 + toiture à la Mansart et combles;
 - un volume secondaire : une annexe construite en façade arrière, présentant un gabarit R + 1 (annexe au 1^{er} étage située en retrait de ±3,60m par rapport au mur mitoyen de gauche) + une toiture plate;
 - une façade avant composée d'un revêtement en briques rouges - orangées et de pierres blanches surplombant les ouvertures, de deux bow-windows, de menuiserie en bois (châssis, porte et corniche), d'un niveau rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau du trottoir et d'une porte de garage au niveau des caves. La corniche présente une saillie importante et la toiture se compose de deux lucarnes construites en façade avant au droit de la portion de toiture à la Mansart;
- Historique :
- Cette maison a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-4212-1928; les plans introduits à cette époque présentent un aménagement de trois pièces en enfilade où les circulations (escaliers, couloirs) se situent le long du mur mitoyen de droite :

- Programme :
 - Le rez-de-chaussée (= plans des caves en situation existante) contient :
 - du côté gauche : un garage en façade avant, une cave en partie centrale et une laverie en façade arrière;
 - du côté droit : un espace de stockage (charbon), un escalier vers le rez-de-chaussée, une cave à vin, un local (chambre de visite) et une toilette (WC) en façade arrière;
 - Le bel-étage (= plan du rez-de-chaussée en situation existante) contient :
 - du côté gauche : un salon en façade avant, une salle-à-manger en partie centrale, ouverte sur une véranda en façade arrière;
 - du côté droit : le hall d'entrée contenant l'escalier principal (en bois) et une cuisine en façade arrière;
 - La coupe indique qu'il existe un premier étage (avec salle de bain en façade avant et annexe en façade arrière), un niveau de mansardes et grenier et un dernier niveau sous combles; toutefois, l'aménagement n'est pas indiqué en plans;
- Gabarit et esthétique :
 - La zone de recul se compose d'un escalier du côté droit, montant vers l'entrée de la maison, située au niveau du bel-étage. Une allée carrossable est aménagée du côté gauche de la zone;
 - La façade avant se composait d'un bow-window au niveau du rez-de-chaussée, surmonté d'un balcon accessible au niveau du premier étage. La porte d'entrée en bois est ornée de ferronneries. La corniche est en bois et au niveau de la toiture, deux lucarnes sont construites afin d'apporter de la lumière au niveau du niveau des mansardes;
 - La façade arrière présente un balcon au niveau du bel-étage, accessible par la cuisine ou par la véranda. Un escalier permet de descendre au niveau d'une cour (niveau du jardin);
- Le bâti environnant présente des constructions hétérogènes, présentant des façades principales en briques ou bien en pierre;
- La maison voisine de droite (n°25A) présente également un gabarit R + 1 + toiture à la Mansart . Elle présente une hauteur moins importante que la maison faisant l'objet de la demande et une zone de recul aménagée en une allée piétonne, composée de marches montant vers la porte d'entrée et d'une allée carrossable descendant vers le garage;
- La maison voisine de gauche (n°29) présente un gabarit et un style similaire à la maison faisant l'objet de la demande; toutefois, le bow-window en saillie monte jusqu'à la corniche qui souligne les contours du plan de façade et la toiture à la Mansart est légèrement plus haute;

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

- Mettre en conformité la façade avant existante;
- Isoler la façade arrière et remplacer les châssis (avec modification de baies);
- Isoler la toiture à versants par la technique sarking;
- Réaménager les locaux situés au rez-de-chaussée en façade arrière ;
- Aménager une terrasse en façade arrière;

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

- La situation existante de la maison présente un aménagement comme suit :
 - Programme :
 - Le rez-de-jardin (= plans de « cave » 3a/6 en situation existante) est aménagé en un garage et des caves;
 - Le rez-de-chaussée contient toujours les espaces de vie, toutefois, la salle-à-manger est aménagée dans la véranda (éclairée par une verrière) et un salon est aménagé en partie centrale;
 - Le premier étage est aménagé du côté gauche en un bureau en façade avant et une chambre en façade arrière. Du côté droit, une salle de bain est aménagée en façade avant et une buanderie en façade arrière (en annexe du bâtiment principal);
 - Le second étage (au droit de la toiture à la Mansart) est aménagé en deux chambres et un espace de rangement;
 - Les combles présentent une mezzanine;
 - Gabarit :
 - Le bow-window situé en façade avant a été prolongé en hauteur et a été rehaussé d'un étage, agrandissant ainsi la superficie du premier étage;
 - La corniche a apparemment été habillée en zinc (entre 2017-2019);
 - La zone de recul :

- L'escalier montant vers la porte d'entrée a été modifiée;
- La situation projetée prévoit de mettre en conformité les modifications effectuées sur la façade avant;
- Le programme :
 - Au niveau du sous-sol, le garage existant sera agrandi en profondeur par la suppression d'une cave;
 - Au niveau du rez-de-chaussée (bel-étage), la cuisine et la salle-à-mange existantes seront réunies en une seule pièce (nouvelle cuisine de 20,1m²), ouverte sur une nouvelle terrasse se développant sur toute la largeur de la façade arrière. Le salon situé en partie centrale sera transformé en une salle-à-manger (17,9m²). Le salon existant (en façade avant) sera conservé (18,1m²);
 - Le premier étage restera inchangé et accueille un bureau et une salle-de-bain (n°1) en façade avant ainsi qu'une chambre (n°1) et une buanderie en façade arrière;
 - Le second étage (au droit de la toiture à la Mansart) conserve une chambre (n°3) et propose une salle-de-bain neuve (n°2) en façade avant ainsi qu'une chambre (n°2) en façade arrière;
 - Les combles seront aménagés en une chambre (n°4) (19,5m²) accessible par un nouvel escalier se développant en colimaçon depuis le palier. Deux fenêtres de toit seront placées afin d'apporter de la lumière naturelle;
- Le gabarit :
 - En façade arrière :
 - du sous-sol, une rampe sera placée afin d'accéder à la zone jardin située en façade arrière;
 - du rez-de-chaussée (bel-étage), une nouvelle terrasse de 15,3m² sera construite dans le prolongement des espaces de vie et sur toute la largeur de la façade arrière. Un escalier sera construit dans la profondeur de celle-ci afin de descendre vers la zone de jardin située en contrebas;
- Esthétique des façades :
 - Toute la façade arrière sera isolée avec un isolant de 15cm. Elle présentera un revêtement en crépi clair. Les châssis seront remplacés par des châssis en aluminium, ton gris RAL 7037;
 - Au niveau du rez-de-chaussée vers le jardin, une grande baie sera réalisée en façade arrière;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à mettre en conformité les actes et travaux effectués au droit de la façade avant et vise d'autre part à améliorer le confort de vie des habitants par un réaménagement des locaux en façade arrière et la création d'une terrasse;

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

- en matière de programme :
 - La transformation du grenier en une chambre (n°4) peut s'envisager au regard du respect des normes d'habitabilité;
- en matière de dérogation à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La chambre (n°3) (16,7m²) située en façade avant du second étage (au droit de la toiture à la Mansart) présente une superficie nette éclairante de 1,7m² au lieu de 3,34m² minimum requis par le RRU;
 Considérant qu'il s'agit d'une situation préexistante et qu'aucune modification n'est prévue en façade avant, cette dérogation peut s'envisager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La mise en conformité de la rehausse de l'oriel en façade avant ne suscite pas de remarque en ce qu'il s'agit d'une modification datant de la construction de l'habitation et que le style architectural est respecté;
 - La rampe placée en façade arrière peut s'envisager en ce qu'elle crée un lien entre le sous-sol et la zone de jardin située en façade arrière;
 - La terrasse construite en façade arrière peut également s'envisager en ce qu'elle respecte l'article 3.2.1 du PPAS n°51 car elle s'implante dans les 4m autorisés pour la construction d'une annexe sur un seul niveau, en effet la profondeur totale intégrant la terrasse est de 16,75m (inférieure aux 13 + 4 = 17m autorisés). La terrasse contribue également à l'amélioration des conditions d'habitabilité de la maison en offrant un espace extérieur confortable pour le séjour et en lien direct avec le niveau des espaces de vie du bel-étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le changement de l'escalier montant vers l'entrée de la maison peut s'envisager en ce qu'il ne porte pas atteinte à la zone de recul et s'intègre au style de la maison;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'agrandissement de la superficie du garage peut s'envisager en ce que cela ne porte pas atteinte aux espaces de vie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La toiture :
 - L'isolation de la toiture peut s'envisager en ce qu'elle permet d'améliorer les performances énergétiques de l'habitation unifamiliale;
 - La façade avant :
 - Le recouvrement en zinc de la corniche peut être accepté au regard de la mise en œuvre de ce matériau destiné principalement à un usage de toiture et de bardage et au regard des détails d'exécution qui maintiennent la lecture des garnitures d'échelle de la corniche;
 - La façade arrière :
 - Les modifications de baies prévues peuvent s'envisager en ce qu'elles contribuent au respect de la réglementation en vigueur en matière de superficie nette éclairante et améliore le contact visuel vers le jardin situé à l'arrière;

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 :
 - non-respect de l'article n°3.2.1 du PPAS n°51 - Les constructions :
 - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - l'isolation de la façade arrière déroge à ces articles en que la profondeur a été augmentée de 15cm et dépasse de ce fait la profondeur du mitoyen le plus profond;
 - toutefois, considérant les exigences énergétiques à atteindre, cette dérogation peut s'envisager;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article 3.2.1 et au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du titre I et article n°10 du Titre II.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47652-2024 - Enquête n° 213/24

Situation : Rue Egide Van Ophem 188

Objet : rénover, améliorer les performances énergétiques et agrandir une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47652-2024 introduite, en date du 05/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, améliorer les performances énergétiques et agrandir une maison unifamiliale sur le bien sis rue Egide Van Ophem 188;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la reconstruction de l'annexe en infraction ainsi que l'isolation et la rehausse de l'annexe existante, induisent des dépassements des biens qui sont mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "La toiture répond aux conditions suivantes : 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence; 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse", en ce que l'annexe reconstruite et l'annexe rehaussée, dérogeant déjà à la profondeur, dépassent la hauteur des annexes mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles, n° 3 et n° 10 du Titre X du règlement régional d'urbanisme, en matière de surface habitable minimales et en matière de surface nette éclairante minimale, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/07/2024 : dépôt de la demande;

08/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/08/2024 : réception des compléments;

11/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : 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 11/10/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 11/10/2024 et émis le 12/11/2024 :

Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées 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;

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

- o Meilleure orientation : N – NE - E
- o au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- o 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.
- o Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- o 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).
- o 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).
- o 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.

Nichoirs moineaux

- o Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- o au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- o L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- o Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-continu composé principalement de maisons unifamiliales, de maisons bi-familiales et d'une zone mixte aux immeubles présentant des gabarits plus importants;
- o Dans ce quartier, la rue Egide Van Ophem est composée dans cette partie plus proche de la rue de Stalle d'un tissu parcellaire étroit de maisons unifamiliales et bi-familiales;
- o La maison unifamiliale concernée par la demande, date d'une ancienne urbanisation de petite maisons ouvrières, bâties en mitoyenneté et à l'alignement;
- o La maison n°188, sur laquelle porte la demande, comporte un gabarit R + 1 + toiture à deux versants et a fait l'objet de transformations, visées par le permis d'urbanisme n° 16-15917-1951, au tout début des années 1950, dont la construction d'une annexe sur deux niveaux, pour des sanitaires, et salle d'eau, développée sur environ 2m de la façade arrière, du côté gauche, et une profondeur d'environ 3m;
- o En situation existante de fait, cette annexe a été agrandie latéralement et en profondeur d'environ 3,60m supplémentaires et uniquement sur le niveau du rez-de-chaussée;
- o La façade avant a conservé un revêtement brique de ton rouge/brun et des menuiseries en bois de ton blanc, dans le respect du cintrage des baies;
- o La maison mitoyenne de gauche, n° 186, lui est identique et comporte la même typologie, gabarit et hauteur, et les corniches sont scindées pour reprendre la différence de hauteur en fonction de la légère pente de la voirie. Elle a, cependant, subi davantage de modifications au niveau de la façade avant, avec une mise en peinture du revêtement en briques et le remplacement des châssis;
- o La maison mitoyenne de droite, n° 190, faisant partie du même groupe de maisons identiques, a subi un rehaussement de la façade avant et plus récemment, le remplacement des châssis en bois par du PVC de ton blanc;
- o Les corps de bâti principal de ces trois maisons, sont alignés, comportent également des annexes, mais uniquement sur un seul niveau et moins profondes;
- o Le fond du jardin communique avec une parcelle couverte par un lotissement ayant octroyé des boxes de parking;
- o Le jardin, en pleine terre sur sa majeure partie, comporte une terrasse, un chemin d'accès vers la zone herborisée, ainsi qu'une serre en état vétuste et un abri le long du mur de fond de parcelle, à l'instar de quelques maisons situées dans ce tronçon;

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

- La démolition de la partie d'annexe en infraction et sa reconstruction sur une profondeur encore plus importante de près de 17cm, en raison de l'isolation. Avec une verrière, entre l'annexe existante et la mitoyenneté de droite, et le solde traité en toiture végétalisée de type extensif, de 14m², et non accessible, hormis pour l'entretien;
- La rehausse d'un niveau de l'annexe existante de droit, d'un niveau accessible au 2^e étage, avec une toiture plate non accessible;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux d'habitations avec des modifications du cloisonnement ainsi que quelques modifications structurelles;
- L'isolation complète de la façade arrière avec une finition en enduit de teinte claire;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur;
- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries ainsi que de la porte d'entrée;
- Le réaménagement du jardin, avec la réduction de la surface imperméable de terrasse, l'aménagement d'une zone plantée comportant un aménagement paysager, ainsi que la suppression de la serre et de l'abri en fond de parcelle;

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

- Le programme prévoit d'améliorer l'habitabilité d'une maison unifamiliale de petite dimensions et ancienne, ainsi que l'améliorer d'un point de vue énergétique;

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

- La demande tend à pérenniser une situation de fait, d'extensions conséquentes au niveau du rez-de-chaussée, en proposant la reconstruction de l'annexe en infraction, sur sensiblement la même emprise;
- Considérant que cette situation de fait, apparait clairement sur le reportage photographique du site Bruciel, en 1996, il peut être admis que cette annexe aurait, en soi, pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330, §3 du CoBAT et qu'un actuel projet de la reconstruire dans la même emprise avec des matériaux davantage pérenne et performants d'un point de vue énergétique aurait été acceptable, moyennant l'impact des dérogations;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - les modifications réalisées, sans doute, au même moment que l'extension au rez-de-chaussée, ont induit une habitabilité compliquée, des cloisonnements et un apport en éclairage pauvre, principalement au sein des pièces centrales;
 - le projet, prévoit de décroisonner au maximum, afin de rendre les espaces communicants et bénéficiant de l'apport en éclairage de la nouvelle grande baie vitrée;
 - au niveau du 1^{er} étage, un bureau est aménagé au sein d'un ancien sanitaire dans l'annexe existante de droit et une salle-de-bain est aménagée, en prenant l'espace sur la chambre située au niveau de la façade avant;
 - au 2^{ème} étage, l'espace des combles est entièrement revu, avec la suppression d'un faux-plafond et l'ouverture sur la totalité de la toiture, afin de permettre l'aménagement d'un espace parental, avec une salle-de-bain et un dressing;
 - un 2^{ème} bureau est aménagé au niveau de la rehausse de l'annexe existante de droit;
- en matière de dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - en ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - surface minimale pour un local habitable :
 - suite à la diminution de la surface de la chambre du 1^{er} étage, au profit de l'aménagement d'une salle-de-bain, aucune chambre ne comporte une surface d'au moins 14m²;
 - l'espace parental, aménagé dans les combles, comporte une surface de chambre de 11,5m², un dressing de 8,9m², ainsi qu'une salle-de-bain de 7,6m²;
 - considérant que l'ensemble de cet étage, sert l'espace de nuit, parental, il peut être admis que l'espace de couchage soit d'une dimension inférieure aux 14m² imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - des nouvelles fenêtres de toit sont ajoutées afin d'également améliorer l'apport en éclairage naturel au sein de cet étage de chambre parentale;
 - La dérogation peut être acceptée, sans que l'habitabilité en soit grevée;
 - en ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - surface nette éclairante :
 - la chambre, située du côté de la façade arrière du 1^{er} étage, provient d'une situation existante, antérieure à l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la chambre, située en façade avant, au même étage, dont la surface a été réduite, comporte un déficit en surface nette éclairante, considérant que l'autre fenêtre est destinée, à la nouvelle salle-de-bain;
 - considérant, d'une part, qu'il s'agit d'un espace de nuit, donnant sur la voirie et que d'autre part, il ne peut être envisagé de modifier les baies existantes, en façade avant, et qui participent au témoignage de cette ancienne urbanisation, à préserver;
 - dès lors, la légère dérogation est acceptable;

- en matière de traitement des façades :
 - la façade avant, conserve sa typologie initiale, avec un parement en briques de ton rouge;
 - cependant, bien que le bois soit conservé ainsi que les divisions et le respect des cintrages de baies, il est prévu une teinte bleue foncée, tant au niveau des châssis que de la porte d'entrée et de la corniche;
 - considérant la typologie à maintenir et d'éviter les façades foncées et lourdes, il y a lieu de maintenir le contraste entre la brique rouge/brun et les menuiseries et de conserver la teinte blanche;
 - le traitement de la façade arrière, en ce qui concerne les teintes et matériaux, n'est pas soumis à permis d'urbanisme mais le choix de menuiseries en aluminium est plus favorable par rapport au PVC;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction de cette annexe du rez-de-chaussée et la rehausse de l'annexe existante jusqu'au 2^{ème} étage, ainsi que l'isolation de la façade arrière, induisent des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne la profondeur et la hauteur;
 - les toitures plates sont inaccessibles, hormis pour l'entretien;
 - la verrière, en vitrage transparent, respecte peu le Code civil en matière de servitudes de vues et devra plutôt proposer un vitrage translucide, n'impactant pas l'éclairage naturel envisagé;
 - en effet, il serait judicieux, afin de préserver les intimités au sein de l'intérieur d'ilot, de prévoir un vitrage non transparent ;
 - la rehausse de la toiture, pour les besoins d'une isolation performante par l'extérieur, se maintient dans les gabarits, prescrits par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les hauteurs;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la nouvelle terrasse, au niveau du jardin, comporte une profondeur de presque 3m et la partie gauche est remise en pleine terre avec une zone pour la plantation de sujets végétaux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation ne comporte pas de garage en situation existante;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - considérant que les travaux en infractions d'agrandissement n'ont pas visé l'augmentation des citernes d'eau de pluie, et que la reconstruction ainsi que la nouvelle terrasse ont une surface totale de plus de 30m², il y a lieu de répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, afin de limiter le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public, et privilégier l'infiltration horizontale et l'augmentation des toitures végétalisées de type extensif;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - l'isolation se fait uniquement au niveau de la façade arrière et de la toiture et va de pair avec le remplacement des châssis et porte d'entrée, plus performants d'un point de vue énergétique;

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) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - en ce qui concerne les dépassements dus à l'isolation de la façade arrière;
 - au regard des volontés actuelles, en matière d'amélioration des performances énergétique des bâtiments, l'isolation est souhaitable;
 - par ailleurs, à court terme, il est probable que la plupart des façades arrières soient isolées, et restituant de ce fait, l'alignement des façades arrières;
 - il est également à noter que le dépassement dû à l'isolation, n'est pas susceptible d'induire davantage de nuisance pour les parcelles mitoyennes;
 - en ce qui concerne la reconstruction de l'annexe au rez-de-chaussée :
 - elle ne nécessite aucune rehausse des murs mitoyens mais dépasse en profondeur les annexes des biens mitoyens;
 - considérant que ce dépassement existe depuis de nombreuses années et qu'elle n'a en aucun cas constitué de nuisances pour les propriétés mitoyennes, et que sa reconstruction, n'induit pas davantage de nuisances, la dérogation est acceptable;
 - il est également à considérer que cette surface d'annexe, permet l'aménagement d'espaces de vie et de séjours répondant aux normes de la réglementation actuelles et aux besoins actuels en matière d'habitabilité;
 - en ce qui concerne la rehausse de l'annexe existante au 2^{ème} étage :
 - cette rehausse se fait pour les besoins de l'aménagement d'un second bureau privatif;
 - bien qu'une étude d'ensoleillement soit jointe à la demande de permis d'urbanisme, confirmant que suivant l'orientation de la parcelle (jardin à l'Ouest), l'impact d'une rehausse de l'annexe existante, n'induit qu'une légère perte d'ensoleillement, uniquement au solstice d'hivers (21/12), à 18h, il est à considérer que l'impact en terme de perte de vue dégagée est important, au regard de cette rehausse de plus de 2,20m;
 - au total, la hauteur du mur en mitoyenneté est d'environ 4,80m et l'aménagement de ce 2^e bureau, justifie peu une telle dérogation, ayant un tel impact;

- l'étage parental et principalement le dressing, peut être rationalisé afin de proposer un deuxième espace de travail de dimensions moindres ou de disposer d'un espace de travail au rez-de-chaussée au niveau de la pièce avant;

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

- renoncer à l'extension au 2^e étage de l'annexe existante ;
- répondre au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales et étendre la végétalisation des toitures à la toiture de l'annexe au 1^{er} étage;
- proposer une teinte claire, correspondante à une typologie du début du XXe siècle, au niveau des nouveaux châssis en bois, en façade avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que teintes, hauteurs et de règlement communal;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, au Code civil en matière de servitudes de vues, et en ce que la typologie originelle doit être restituée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 (sauf pour l'extension en hauteur de l'annexe existante) 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 13/11/2024
Objet n°08

Dossier 16-47639-2024 - Enquête n°222/2024

Situation : Avenue Hellevelt 59

Objet : construire une annexe sur l'annexe existante en fond de parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47639-2024 introduite en date du 01/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe sur l'annexe existante en fond de parcelle sur le bien sis avenue Hellevelt 59;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS n°29bis - QUARTIER CLIJVELD - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 12/07/2007, et y déroge;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.4 qui prescrit "Pour les volumes principaux, la pente de la toiture est limitée à 45°. Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines. Les toits de type Mansart ne sont autorisés que dans le cas des modifications des maisons existantes pour lesquelles ce type de toiture a été réalisé précédemment.", en ce que le projet prévoit une toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 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 :

01/07/2024 : dépôt de la demande;

18/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/08/2024: réception des compléments;

04/10/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique relative à la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : 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 :

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de la rue Hellevelt et de la chaussée de Saint-Job;
- Le bien est jumelé avec le n° 61, davantage dirigé vers la chaussée de Saint-Job;
- Le jardin de la maison faisant l'objet de la demande est orienté à l'Ouest, le long d'un long mur mitoyen, et jusqu'à l'arrière de la maison n° 61 a.
- Ce jardin est dès lors relativement enclavé, et l'habitat de cet angle des 2 rues présente des impacts mutuels relativement importants, notamment en matière de vues;
- Le bien a fait l'objet de transformations et d'extension suite aux permis d'urbanisme 16-31665-1992 et 16-43581-2017;
- La zone de recul est peu végétalisée et la maison ne dispose pas de garage privatif;

Considérant l'historique de la demande et le permis d'urbanisme n° 16-43581-2017 :

- L'objet de la demande de permis ci-joint visait à transformer et étendre cette maison unifamiliale;
- Le projet a consisté en la création de deux annexes, comme suit :
 - Une première, située au rez-de-chaussée, servant à créer un espace de bureau et une salle polyvalente (salle de jeux, chambre d'amis, rangements). Ce nouveau volume présente un niveau et se situe en fond de parcelle, accolé aux deux murs aveugles des voisins du côté de la chaussée de Saint-Job;
 - Un large placard intégré dans la salle polyvalente permet d'y aménager de vastes rangements, car cette maison ne possède ni caves, ni grenier exploitable;
 - Ce nouveau volume est compris dans la zone constructible définie au PPAS;
 - Un couloir vitré (hors zone constructible du PPAS), servant de distribution et d'articulation entre les deux parties du rez-de-chaussée, longe le mur de jardin mitoyen afin de connecter les entités. Ce couloir est volontairement largement vitré et en contraste avec l'architecture plutôt « en accord avec l'existant » de la nouvelle partie. Le mur de jardin, au niveau du couloir, a été rehaussé de 120 cm mais étant situé au Nord du voisin, cette rehausse ne génère aucunes gênes au niveau de son ensoleillement. Au niveau de la vue, de grands arbres sont présents du côté du voisin et cette rehausse est peu visible à cause de cette végétation;
 - La seconde annexe vise à étendre le premier étage (sur un seul niveau) et à ajouter une chambre. La maison n'étant pas très spacieuse pour répondre aux besoins d'une famille. Cette nouvelle pièce permet d'avoir deux chambres au même niveau et le projet prévoyait de réaménager entièrement cet étage pour l'agencer au mieux avec une nouvelle salle de bain et une zone dressing;
 - Ce nouveau volume est volontairement en porte à faux sur l'annexe existante, non seulement afin d'atteindre une superficie au sol suffisante mais aussi pour permettre de marquer cette intervention sur le socle de l'annexe existante. En dialogue avec l'architecture existante, ce volume reprend les lignes (entre droite et courbe) de l'architecture de l'annexe construite dans les années 1990. L'annexe est tournée de manière à offrir la plus belle vue sur le jardin et éviter les vues directes chez les voisins (même si l'annexe est à plus d'1m90 de la limite mitoyenne, il semblait plus indiqué de ne pas avoir de vis à vis à cet endroit). Aussi il faut noter la présence de grands arbres entre les deux parcelles qui rendent les vues mutuelles entre les deux maisons plus complexes;
 - Depuis la chambre, un grand châssis sol-plafond offre une vue généreuse sur le jardin, qui est tout en longueur. Le projet proposait aussi d'organiser un petit espace dans la chambre pour pouvoir s'isoler tout en profitant de la vue sur le jardin et du soleil du soir. De plus, ce nouveau volume ne condamne pas la fenêtre de la deuxième chambre de l'étage;
 - Comme l'annexe autorisée en 1991, cette nouvelle extension sortait du périmètre constructible défini par le PPAS, tout en s'intégrant bien mieux dans son contexte bâti;

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

- Suite à une première phase de transformation de cette maison unifamiliale, les demandeurs optent pour étudier la possibilité de rehausser l'annexe construite au niveau du rez-de-chaussée, en fond de parcelle;
- L'annexe construite est adossée à une maison située au 220 chaussée de Saint-Job (ex 61bis avenue Hellevelt) et dans la zone de construction autorisée dans le PPAS;
- La rehausse d'un niveau de cette annexe s'inscrit dans les gabarits autorisés par ledit PPAS (7m sous corniche), mais présente une dérogation par rapport à la construction de la toiture plate. En effet, le souhait est de diminuer au maximum l'impact de la rehausse sur le bien voisin, tout en permettant d'aménager une toiture verte, élément favorable à la biodiversité, au ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie et à amélioration de l'isolation/l'inertie des bâtiments;
- Aussi, au sujet de l'impact de la rehausse sur le voisinage, il est important de nuancer celui-ci. Le projet se situant au Nord-Est de la maison située au 218 chaussée de Saint-Job, il n'aura qu'un impact très limité sur celle-ci et son ensoleillement. De plus, le PPAS permet un potentiel d'extension non négligeable pour cette maison voisine ;
- Cette annexe permettra d'offrir quelques mètres carrés supplémentaire à cette maison 'étriquée' pour une famille qui s'agrandit et qui manque de place de rangement, n'ayant ni cave, ni grenier;
- La forme de cette nouvelle annexe sera parfaitement identique à l'annexe existante et la position des fenêtres est étudiée pour s'aligner à celles du rez-de-chaussée;
- Le permis d'urbanisme de 2017 était notamment conditionné par la nécessité de réaménager la zone de recul de manière paysagère en y supprimant route possibilité de stationnement. La situation existante de fait démontre même une nette perte de verdurisation depuis l'exécution des travaux. La

zone de recul demeure dès lors en infraction urbanistique et il s'indique de se conformer aux exigences communale et régionale en y restituant un aménagement paysager qualitatif et de pleine terre (seul le chemin menant à la porte d'entrée peut être muni de matériaux semi-perméables) et prévoir une délimitation physique entre le domaine privé et le domaine public en y plantant une haie vive;

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

- Le projet permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale, tout en tirant parti de son implantation particulière;
- Le projet d'extension s'implante au droit d'une annexe existante et s'adosse à un mur aveugle existante dans le jardin, de sorte à ne pas impacter le taux d'imperméabilisation de la parcelle;
- La zone de recul demeure peu aménagée, contrairement à la condition d'octroi du permis d'urbanisme 16-43581-2017;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 1.4 : gabarit (forme de toiture) : Pour les volumes principaux, la pente de la toiture est limitée à 45°. Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines. Les toits de type Mansart ne sont autorisés que dans le cas des modifications des maisons existantes pour lesquelles ce type de toiture a été réalisé précédemment. L'option de la toiture plate pour l'extension arrière permet de minimiser la rehausse nécessaire du mur mitoyen;

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

- Renforcer les qualités paysagères de la zone de recul, en y restituant un aménagement paysager qualitatif et de pleine terre (seul le chemin menant à la porte d'entrée peut être muni de matériaux semi-perméables) et prévoir une délimitation physique entre le domaine privé et le domaine public en y plantant une haie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 du CoBAT pourrait être 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;

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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°09

Dossier 16-47650-2024 - Enquête n°241/24

Situation : Chaussée de Waterloo 1087

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement du jardin et la suppression du logement attenant au commerce

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47650-2024 introduite en date du 03/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe, l'aménagement du jardin et la suppression du logement attenant au commerce sur le bien sis chaussée de Waterloo 1087;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 - QUARTIER DU VERT CHASSEUR (Date arrêté : 1994-03-10) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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 l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et y déroge :

- Article 36, c) être située à minimum 0,5m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie;

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 l'article 24 du RCU et y déroge :

- Article 24, §3 : leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et à au moins 50cm des limites mitoyennes;

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 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°0.6 - Publicité qui prescrit "être placés à une distance minimum de 0,15m des axes mitoyens et avoir leur surface limitée à 0,25m² dans les zones de logement et à 2m² dans les autres zones", en ce que l'enseigne est positionnée de mitoyen à mitoyen et en ce que la surface cumulée est de 3m²;
- non-respect de l'article n°5.2.1 - Implantation qui prescrit "La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres, à savoir 13m pour le corps principal et 5m d'annexes (total 18m)", en ce que la profondeur totale est de 18,23m;

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

- non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la reconstruction de l'annexe, porte le dépassement du bien mitoyen de droite à 4,12m;

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 14/10/2024 au 28/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/07/2024 : dépôt de la demande;

25/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/08/2024 : réception des compléments;

11/10/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/10/2024;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Dans le quartier où se situe la demande, la chaussée de Waterloo le long de laquelle s'inscrit le projet présente un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages;
- La parcelle concernée par la demande, située dans le PPAS n°30bis, comporte un immeuble mixte, avec un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages;
- Ce bâtiment a été bâti au début du XX^{ème} siècle, à l'alignement et en mitoyenneté, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-514-1923 et a subi des modifications, dont la construction d'une véranda au rez-de-chaussée, d'environ 2,50m de large et positionnée du côté de la mitoyenneté de droite, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17782-2000 et des modifications au niveau de la façade, octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-26177-1970;
- En situation de fait, un logement supplémentaire a été aménagé au niveau des combles. Cette situation à l'objet d'une mise en conformité qui a été récemment octroyée, par le permis d'urbanisme n° 16-47440-2024;
- La façade avant a conservé sa typologie patrimoniale avec une devanture pour la surface commerciale en bois de tonalité foncée, y compris la porte d'entrée vers les logements, des menuiseries aux étages, en bois et de ton blanc et une façade en brique avec la rehausse des lignes directrices par des bandeaux en pierre blanche;
- Cependant, une enseigne, peu esthétique a été positionnée au cours du temps, au-dessus de la vitrine et de la porte d'entrée des logements, et allant de mitoyen à mitoyen, et ce avec la suppression de certains éléments de décors;
- Egalement, au niveau de la façade avant, il subsiste des éléments de structure pour une ancienne enseigne de type perpendiculaire, en infraction;
- Les biens mitoyens, sont de même typologie et comporte des gabarits moins importants;
- Le bien mitoyen de gauche, n°1089, est plus profond et le bien mitoyen de droite, est moins profond, et tous deux, comportent également des annexes;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - La suppression de la partie logement, attenante au logement, au profit de l'agrandissement du commerce;
 - La démolition et la reconstruction d'une annexe, après 2004, en façade arrière sur un seul niveau et toiture légèrement en pente ainsi qu'un recouvrement en siding de ton beige et menuiseries en bois de ton gris;
 - Le réaménagement paysager du jardin;
 - L'enseigne parallèle à la façade avant;

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

- La demande porte uniquement sur le rez-de-chaussée, à savoir la surface commerciale, la devanture et le jardin;
- Cependant au regard des infractions au niveau des châssis en PVC de ton blanc en façade avant, il y a lieu également de prévoir à terme un remplacement, en restituant la situation existante de droit, à savoir des menuiseries en bois de ton blanc, et ce dans les divisions originelles ;
- Au regard du reportage photographique du site Bruciel, l'annexe a été construite entre 2004 et 2012 et doit répondre aux règlementation en vigueur, à savoir, le Règlement Régional d'Urbanisme et le PPAS n°30bis;
- Au regard du reportage photographique intérieur, les aménagements semblent récents et porte à estimer que la partie de logement a été supprimée en même temps que la construction de l'annexe;

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

- en matière de programme :
 - le commerce s'étend, en situation de fait, sur l'ensemble de la surface du rez-de-chaussée et comporte un accès vers le jardin;
 - cette modification a nécessité des travaux structurels;
 - l'accès vers les logements, a été maintenu séparé, et l'habitabilité de ces logements n'a pas été impactée;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- la construction de la nouvelle annexe, à induit un dépassement de plus de 4m du bien mitoyen de droite, tout en restant compris dans le profil de construction de l'annexe du bien mitoyen de gauche;
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - l'annexe a été construite au-delà de la profondeur de la terrasse existante et une nouvelle terrasse a été aménagée au niveau du jardin, en l'imperméabilisant davantage ;
 - bien qu'il s'agisse d'un aménagement au sol, il y a lieu de réduire significativement cet impact et de proposer davantage d'aménagements paysagers ;
 - par ailleurs, cette terrasse, accessible depuis le commerce, ne peut en aucun cas servir à des fins commerciales ;

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) :
 - Au regard de la fonction commerciale importante dans ce tronçon de la chaussée de Waterloo et considérant que le logement accessoire, s'apparentait davantage à un studio, la suppression de ce logement au profit de l'extension du commerce, est cohérente et peut être acceptable;
 - Par ailleurs, il est à noter qu'un récent permis d'urbanisme (n° 16-47440-2024), a mis en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles, et qui comporte davantage de qualités d'habitabilité;
- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un PPAS :
 - Article 0.6 - Publicité :
 - L'enseigne à une surface totale de plus de 3m²;
 - Considérant qu'au regard des qualités patrimoniales à restituer au niveau de la devanture, l'enseigne ne peut être maintenue telle qu'elle;
 - La pose d'un nouveau dispositif devra limiter la surface totale à maximum 2m²;
 - Article 5.2.1 - Implantation :
 - Le PPAS prévoit une zone de construction des bâtiments principaux sur 13m et une zone d'annexes sur un seul niveau de 5m, avec un total de 18m;
 - L'annexe dépasse cette mesure de 28cm;
 - Considérant que ce dépassement est minime, au sein d'un contexte bâti environnant de constructions avec des annexes profondes et considérant qu'une zone de pleine terre, en intérieur d'ilot a été maintenue, la dérogation est acceptable;
 - D'autant plus que l'annexe telle que réalisée et suite à la suppression du studio accessoire, a permis l'aménagement d'une surface commerciale qualitative, au sein d'une zone couverte par un liseré de noyau commercial du PRAS et dans une zone du PPAS de zone d'habitat avec front commercial;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le gabarit des constructions, article 4 - Profondeur :
 - l'annexe restant limitée au rez-de-chaussée, et n'ayant pas nécessité de rehausse en mitoyenneté, susceptible de diminuer l'ensoleillement des parcelles voisines, la dérogation est acceptable;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT, dérogation au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant les enseignes et application de l'art. 153 §2.al 2 et 3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
 - l'enseigne doit être limitée également par rapport aux limites mitoyennes;

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

- L'ensemble de la façade a conservé ses caractéristiques patrimoniales, et surtout au niveau de la devanture et de la vitrine commerciale, hormis l'enseigne apposée au-dessus de la vitrine et de la porte d'entrée;
- Considérant les dérogations, au niveau de cette enseigne, à savoir son recul par rapport aux limites mitoyennes, de 15cm prévu par le PPAS et de 50cm par rapport aux Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et suivant le Règlement Communal sur les Enseignes, ainsi que la surface dépassant les 2m² fixés par le PPAS;
- Considérant la volonté de préserver, voire restituer le patrimoine, au niveau des ces façades datant d'avant 1932 et dont la typologie témoigne d'une architecture du début du XX^{ème} siècle;
- La façade gagnerait en qualité et cohérence par rapport à la vitrine ancienne maintenue, en restituant le linteau dans son matériau initial, et en proposant une enseigne de type lettrages découpés;
- Par ailleurs, dans la demande de permis d'urbanisme concernant l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles, n° 16-47440-2024, il avait été demandé de supprimer les supports métalliques d'enseignes perpendiculaires, en infraction;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse au niveau du jardin, d'au moins 2/3 ;
- Indiquer au niveau des plans, que le jardin ne peut être utilisé à des fins commerciales;
- Restituer des menuiseries en bois de ton blanc suivant les divisions originelles au niveau de la façade avant ;

- Supprimer l'enseigne existante, restituer le matériau d'origine et proposer un dispositif d'enseigne conformes autant au PPAS qu'au Règlement Communal d'Urbanisme en matière d'enseignes et au Règlement Régional d'Urbanisme traitant des enseignes ;
- Supprimer les dispositifs d'ancrage de l'ancienne enseigne perpendiculaire;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'indications et d'enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'ilot doit être préservé de toutes nuisances et en ce que les caractéristiques patrimoniales doivent être restituées;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les dispositifs d'enseignes doivent être revus et significativement limités;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans, en ce qui concerne les enseignes,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n° 5.2.1 et au règlement régional d'urbanisme, article n°4 du Titre I et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°10

Dossier 16-47388-2024 - Enquête n°221/2024 - PROJET MODIFIE en application de l'article 126/1 du CoBAT

Situation : Chaussée de Saint-Job 572-572A

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, modifiée (documents indicés C et datés du 03/09/2024) le 05/09/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

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 zones de chemin de fer, zone mixte;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE INITIALE

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;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ RELATIVES A LA DEMANDE MODIFIEE

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/10/2024 au 28/10/2024 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;

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

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 et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME / DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ EMIS AU TRAVERS DE L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

12/07/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

05/09/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

11/10/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

14/10/2024 au 28/10/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

13/11/2024 : nouvelle séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 05/06/2024 et émis le 02/08/2024 - pas de conditions de modifications;

- o l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 05/06/2024 et émis le 19/06/2024 :

Considérant qu'il est prévu

- *Une isolation par extérieure des 3 façades de la maison (avant, latéral et arrière). Les façades seront revêtues d'un crépi lisse blanc;*

Considérant

- *La présence de martinets et moineaux dans la zone;*
- *L'absence d'informations quant à la gestion des eaux usées;*
- *L'absence d'informations quant à la gestion des eaux de pluie;*
- *que des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*
- *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 Eaux;*
- *De placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;*

Nichoirs martinets

- o *Meilleure orientation : N – NE - E*
- o *au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m*
- o *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.*
- o *Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.*
- o *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.

Nichoires moineaux

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

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 XX^{ème} 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 caractérisait 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 a suscité 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 a suscité 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 a suscité 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 a suscité 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 maisons 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 maisons 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;
 - Le 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 répondait pas au bon aménagement des lieux, et qu'il y avait 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;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice C du 03/09/2024) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 05/09/2024 :

Considérant que la demande telle que modifiée 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 d'avantage en adéquation avec les gabarits d'origine environnants, en proposant des modifications volumétriques simples conservant la lecture patrimoniale de l'ensemble;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - le projet maintient l'isolation de cette double maison par l'extérieur, ce qui est à encourager au vu de s'inscrire dans les objectifs de développement durable, et au vu des dimensions déjà réduites des espaces de vie ;
 - toutefois, il s'indique de faire apparaître le parcellaire au travers de ce nouveau parement (granulométrie, matérialité, joint vertical, ...) ;
 - en vue de davantage respecter ce petit patrimoine, il y a lieu de faire apparaître la baie de la porte de la maison d'about et d'y restituer une imposte fixe. Pour plus de cohérence, et vu les dimensions des baies en façade « avant », il y a lieu de renoncer aux divisions horizontales donnant lieu à de fausses impostes ;
- 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 demeure 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;

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 conservent néanmoins 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 tenant toutefois 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 maisons 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 à deux versants et couvert de tuiles permet de rendre l'étage habitable et d'aménager un espace qui pourra être divisé si besoin dans le futur, et s'accorde 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 tenir compte de la hauteur de toiture des 2 maisons les plus hautes mais non mitoyennes, et en conservant la lecture de la séquence urbaine le long de cette venelle;
- 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:
 - La corniche existante est légèrement rehaussée, elle se situe à une hauteur de 6,47 m au niveau supérieur, ce qui est acceptable vu la localisation de la maison en bout de perspective de cette venelle étroite;

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

- Faire apparaître le parcellaire au travers du nouveau parement de façade (granulométrie, matérialité, joint vertical, ...);
- Conserver la baie de la porte de la maison d'about, y placer un nouveau châssis en restituant une imposte fixe ;
- Renoncer, pour la façade principale, aux divisions horizontales des nouveaux châssis donnant lieu à de fausses impostes, et prévoir un double cadre pour le châssis fixe éclairant la cage d'escaliers ;
- Proposer un aménagement paysager et perméable de la zone de retrait latérale;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- 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 du CoBAT, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol (art. III.2.1, art. III.3.3 et art. IV.2.2.A.1 3) et règlement régional d'urbanisme (Titre I, articles 3, 4 et 6, et Titre II, article 4) - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°11

Dossier 16-47690-2024 - Enquête n°218/24

Situation : Avenue Dolez 41

Objet : construire un immeuble de 3 logements à l'alignement, revoir les abords et jardins, abattre 4 arbres et replanter, rénover une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et changer l'affectation d'atelier en extension du logement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47690-2024 introduite en date du 26/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble de 3 logements à l'alignement, revoir les abords et jardins, abattre 4 arbres et replanter, rénover une maison unifamiliale en intérieur d'îlot et changer l'affectation d'atelier en extension du logement sur le bien sis avenue Dolez 41;

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

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection du site classé par arrêté du 27/05/2004, du Kawwberg;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et qu'au regard des interventions, au sein de la zone buffer et le long de la mitoyenneté, l'article 126, §2, 2°,a s'applique avec une demande d'avis de Bruxelles-Environnement;

Considérant que la demande, telle qu'introduite, limite les impacts par rapport à la zone Natura 2000, à savoir :

- Des contacts ont été pris avec le bureau Agora permettant de faire ressortir les éléments suivants :
 - Réduction au maximum des nuisances sonores et lumineuses vers le site. Pour ce faire, la façade en mitoyenneté avec la zone est quasiment aveugle, et est traité dans sa volumétrie comme une façade d'about, terminant l'impression d'une possibilité de continuité du bâti;
 - Supprimer tout passage carrossable vers l'intérieur d'îlot (hormis les services d'urgence). Par ailleurs, le passage est positionné au niveau de la mitoyenneté avec le n°43, de l'autre côté par rapport au site;
 - Augmenter la perméabilité de la parcelle. Les matériaux ont été revus, en plus de la refonte des accès afin de limiter les cheminements imperméables;
 - Prolonger la biodiversité de la zone Natura 2000 vers la parcelle concernée par la demande, via la replantation d'essences correspondant aux essences déjà présentes sur le site de Natura 2000;

Cependant, les éléments suivants devront être pris en compte dans l'élaboration du projet final et pendant le chantier :

- Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;
- Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;
- Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;
- Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;
- Maintenir le bois mort partout où c'est possible;
- Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;

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°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitat à prédominance résidentielle;
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°3 - Implantation qui prescrit "Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement", en ce que la façade comporte un décrochement par rapport à l'alignement;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine", en ce que le profil de construction dépasse d'environ 5m avec un retrait inférieur à 3m, le profil de construction du mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade qui prescrit "être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la façade projetée est plus haute que la façade mitoyenne de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - §1 - hauteur de toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la hauteur du bâtiment dépasse la hauteur du bâtiment mitoyen de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - §3 - étage technique qui prescrit "La toiture visée au §1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.", en ce que la hauteur du cabanon technique de l'ascenseur dépasse la hauteur de l'acrotère de la toiture plate;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne le nombre de parking, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

26/07/2024 : dépôt de la demande;

27/09/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, Bruxelles-Environnement, la CRMS et Vivaqua;

07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

13/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu les avis sollicités en date du 27/09/2024, des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- L'avis du Service Vert sera rendu en cours de procédure;
- L'avis du Service Technique de la Voirie sera rendu en cours de procédure;
- L'avis du Service de l'Environnement émis le 31/10/2024 :
CEP 3000 + CEP 3500 : trop plein vers ruisseau
2 voitures
8 vélos sur 20m² (dont 2 cargos)

Avis favorable sans conditions;

Vu les avis, sollicités en date du 27/09/2024 et rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles-Environnement sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de la CRMS émis le 25/10/2024 :
 - *Concernant la transformation de l'ancien entrepôt en intérieur d'ilot, il est désormais validé par un permis : la CRMS n'y était pas favorable dans son précédent avis;*
 - *Concernant la demande d'étendre la maison dans les volumes annexes existants, la CRMS y est favorable : la réaffectation de ces espaces permet de viabiliser l'habitation sans la dénaturer.*
 - *Concernant l'immeuble proposé à front de voirie, il viendrait s'implanter à la limite du site classé et présenterait de larges ouvertures en façade arrière. La CRMS n'est pas opposée à la construction de l'immeuble mais juge les ouvertures en façades arrière impactantes pour le site en terme de nuisances pour la faune et la flore du site eu égard à la proximité du site classé et Natura 2000 (zone tampon) et demande de revoir l'expression architecturale de cette façade arrière en conséquence. De même, elle recommande de*

revoir l'expression de la façade latérale jugée trop massive pour un immeuble en fin d'alignement. Elle invite à chercher une solution d'implantation (en retrait par rapport à la mitoyenneté) qui matérialise à la fois un immeuble de transition moins impactant et la contrainte de limiter les ouvertures vers le site classé et Natura 2000;

- l'avis de Vivaqua émis le 09/10/2024 et joint à la demande ;

Vu l'avis FAVORABLE du SIAMU émis le 08/11/2024 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat urbanisé en ordre semi-ouvert et des maisons plus anciennes résultant de l'évolution villageoise du hameau de Saint-Job, aujourd'hui intégré à l'entité urbaine de Bruxelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est implantée proche de l'angle que forme l'avenue avec la chaussée de Saint-Job;
- L'avenue Dolez comprend à cet endroit, sur sa rive ouest, les parcelles qui bordent la zone verte du site classé du Kawwberg;
- La parcelle concernée par la demande a fait l'objet, en 2020, d'une demande de permis d'urbanisme, n° 16-45407-2020 afin de transformer lourdement l'entrepôt arrière en deux logements, de supprimer partiellement les garages au profit d'une remise en pleine terre et le maintien de trois garages pour les transformer en atelier. Le permis d'urbanisme a été notifié en date du 01/06/2021;
- Une demande de permis d'urbanisme modificative, en application de l'article 102/1, est actuellement en cours d'instruction, afin d'améliorer davantage les espaces perméables et l'habitabilité des deux logements en intérieur d'îlot, à la place de l'ancien hangar;
- En situation de droit, cette parcelle comporte un accès vers des constructions en fond de parcelle, le bâtiment visé par la demande de permis modificative, une maison de type « habitation villageoise » vétuste ainsi que 3 ateliers;
- Le fond de la parcelle est clos par un mur de soutènement des terres du site du Kawwberg, qui est privatif;
- La partie concernée par la demande, se limite à la zone constructible à l'alignement ainsi qu'à la petite maison et son jardin en intérieur d'îlot;
- Le terrain présente une pente ascendante vers l'arrière, ce qui implique qu'une éventuelle construction disposera d'un rez-de-chaussée et d'un rez-de-jardin;
- Le bâti présent est assez ancien et la maison existante en intérieur d'îlot a fait l'objet d'une mise en conformité qui a été octroyée en 2011 pour une petite extension en façade arrière (permis d'urbanisme n° 16-40109-2011);
- Historiquement, la parcelle concernée par la demande, était bâtie avec une maison, également de type villageoise, et datant du début du XXe siècle, avec un passage vers les constructions en intérieur d'îlot, qui semble avoir été démolie après 1987 et dont il reste trace avec un ancien dallage en pierre bleue, découvert sous la couche de terre et dont l'emprise déborde significativement sur la Zone Natura 2000, classée des années plus tard;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n°43, comporte du logement, avec un gabarit R + 2 + Toiture plate et des façades en brique de ton rouge/brun :
 - le dernier permis d'urbanisme date de 1951 et porte sur les parcelles du n°43 et du n°45, pour la construction d'annexes en façade arrière, afin de disposer d'une cuisine et sanitaires;
 - les plans indiquent que ces annexes sont mitoyennes et dégagées de limites mitoyennes des autres parcelles, de près de 3m, et une cour y est aménagée;
 - suivant le reportage photographique du site Bruciel, la cour a d'abord été couverte par une tôle plastique entre 1987 et 1996 et qu'une nouvelle toiture a été posée, avec une fenêtre de toit de type Velux, entre 2004 et 2012, ainsi que la fermeture de 2 zones extérieures en matériaux imperméables;
 - il est à noter que l'ancienne cour, a présent bâtie, comporte une fenêtre sur la mitoyenneté, en infraction tant au niveau de l'urbanisme qu'au niveau de la mitoyenneté et des servitudes de vues visées par le Code Civil;
 - par ailleurs, le pignon de cette construction est en mauvais état et vétuste. Il comporte un bardage de type Trespa, la fenêtre en infraction, ainsi que des sorties de gaz brûlées donnant sur la parcelle concernée par la demande;
- Les immeubles à front de l'avenue, au-delà de ces deux immeubles aux n°s 43 et 45, présentent des gabarits plus importants avec des toitures en pentes, et sont affectés en logement;
- La Zone Natura 2000 est situé sur la parcelle de droite;

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

- Au niveau de la maison arrière :
 - L'ouverture des murs afin d'agrandir le rez-de-chaussée sur les ateliers supprimés;
 - L'isolation de toutes les façades avec un revêtement en briquettes de ton clair et un enduit de ton clair au niveau du mur mitoyen avec le n°47 (des prises de contact sont actuellement en cours, afin de déterminer la nature finale du revêtement à prévoir);
 - Le réaménagement spatial du rez-de-chaussée;
 - La rénovation du 1er étage;

- La pose d'une nouvelle toiture plate au niveau de l'annexe arrière avec un recouvrement végétal de type extensif;
- La pose d'une nouvelle toiture en pente pour le volume latéral (anciens ateliers) avec repose d'un recouvrement de toiture identique;
- La modification de la fenestration de la façade avant, afin de déplacer l'entrée;
- La pose de nouvelles menuiseries en bois;
- La démolition du mur séparatif de jardin, au profit d'une nouvelle délimitation avec une clôture composée d'une haie vive;
- **Au niveau du bâtiment avant et de ses abords :**
 - La construction d'un nouvel immeuble de gabarit R + 3 + Toiture plate et dont la façade latérale est implantée en partie privative de la parcelle, le long de la mitoyenneté avec la Zone Natura 2000;
 - L'aménagement d'un passage piétonnier vers l'intérieur d'îlot, avec un recouvrement en pierre bleues récupérées sur site;
 - La délimitation d'une surface de jardin clôturée par une haie vive;

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

- Le programme prévoit la construction d'un immeuble de 3 logements en maintenant un accès vers l'intérieur d'îlot déjà bâti;
- Par ailleurs, la demande vise également d'importantes améliorations de l'intérieur d'îlot, au niveau des aménagements paysagers, des surfaces perméables ainsi que des performances énergétiques pour l'habitation existante en intérieur d'îlot;

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

- La présente demande vise uniquement la partie constructible à l'alignement et la maison en intérieur d'îlot, ainsi que leurs abords;
- Un permis modificatif, en application de l'article 102/1 du CoBAT pour le bâtiment de deux logements et ses abords, en fond de parcelle, octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-45407-2020, est actuellement à l'instruction;
- Le découpage de la parcelle a été revu par rapport à la demande globale de 2020 et devra faire l'objet d'un acte notarié :
 - Un immeuble à l'alignement, avec une zone de jardin;
 - Une maison en intérieur d'îlot et son jardin;
 - Un bâtiment de 2 logements avec les jardins;
 - Une zone commune de cheminements et d'accès via une entrée cochère;
- Il est à noter que ce découpage est déjà présent dans la demande instruite en parallèle, pour la modification du permis de 2020 en application de l'article 102/1 du CoBAT, puisque le déplacement des entrées des deux habitations ainsi que leurs cheminements, étaient visés dans cette demande;

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

- en matière de programme :
 - Au niveau de la maison unifamiliale en intérieur d'îlot :
 - La maison unifamiliale de type villageoise est conservée dans son intégralité et il est uniquement prévu de la rénover, l'agrandir sur les 3 espaces d'ateliers octroyés par le dernier permis, de l'isoler, refaire les toitures et de lui délimiter un espace de jardin privatif et clos par des haies vives;
 - L'annexe existante, en façade arrière avait été mise en conformité par un permis d'urbanisme délivré en 2011;
 - La suppression des ateliers, se fait au profit de l'agrandissement du rez-de-chaussée et des espaces de séjour et d'une chambre supplémentaire;
 - L'étage reste pratiquement inchangé et comporte toujours un programme de 2 chambres;
 - L'annexion des ateliers, permet d'offrir une surface habitable de 157m², permettant d'améliorer le confort d'habitabilité et de répondre aux réglementations actuelles fixées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - La demande initiale de 2020 proposait 3 espaces d'atelier, ce qui correspond en effet, à la typologie du quartier autant que répondre à un besoin du quartier;
 - Cependant, considérant la position au sein du quartier Saint-Job et des PPAS n°s 55 et 56, proposant en intérieur d'îlot des affectations d'atelier, leur suppression au niveau de cette parcelle, peut être envisagée;
 - D'autant plus que leur suppression limite le passage qui aurait pu porter nuisance autant aux nouveaux riverains occupant cette parcelle, qu'à la Zone Natura 2000 à proximité immédiate;
 - Au niveau du nouvel immeuble à l'alignement :
 - Il est prévu 3 logements, 1 de 2 chambres et 2 de 3 chambres et de respectivement, 98m², 113m² et 113m²;
 - L'appartement du 1^{er} étage, a accès au jardin, situé presque 1 niveau plus haut que la chaussée (rez-de-jardin);
 - Les deux appartements des 2^{ème} et 3^{ème} étages, comportent 3 chambres et une terrasse située à l'angle arrière gauche, d'une dimension d'environ 3,70m²;

- Le rez-de-chaussée se compose d'un garage pour 2 véhicules, de l'accès piétonnier vers l'intérieur d'îlot, de l'entrée commune des 3 logements, de caves privatives, locaux techniques et d'un local vélo;
- En matière de normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, visées par le Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - La conception du nouveau bâtiment à l'alignement, tient compte de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
 - En effet, d'une part l'entrée commune des logements est alignée au niveau du trottoir et d'autre part chacun des logements est accessible grâce à l'ascenseur et aux portes intérieures correctement dimensionnées;
- En matière de traitement des façades :
 - Au niveau de la maison arrière en intérieur d'îlot :
 - Le revêtement de façade en brique de ton clair et les menuiseries en bois, permettent de maintenir la lecture d'une ancienne habitation villageoise;
 - Seul le mur mitoyen donnant sur la parcelle du n°47, comporte un enduit de ton clair sur isolation, et ce en fonction des accords obtenus avec le propriétaire de la parcelle mitoyenne;
 - Au niveau du nouvel immeuble à l'alignement :
 - La fenestration, au niveau de la façade avant, propose un jeu de pleins et de vide, avec des baies correspondantes à des espaces de nuit;
 - La façade latérale ne comporte que trois petites ouvertures pour les chambres parentales des 2^{ème} et 3^{ème} étages et pour éclairer la cage d'escalier au dernier niveau, et en recul par rapport à la mitoyenneté;
 - Ce traitement aveugle de la façade latérale, permet de limiter les nuisances, qu'elles soient sonores ou lumineuses, par rapport à la Zone Natura 2000;
 - La façade arrière, quant à elle, est largement plus ouverte, via de grandes et larges baies, donnant sur l'intérieur d'îlot, à l'instar des terrasses, dans le volume rentrant du coin arrière gauche pour les appartements des 2^{ème} et 3^{ème} étages;
 - Le traitement des façades est résolument plus contemporain que la maison arrière et propose une briquette sur isolant de ton clair, afin de rester dans le matériau majoritaire de ce tronçon de l'avenue;
 - Les façades comportent également des menuiseries, en aluminium de teinte beige, ainsi qu'un ensemble dans un matériau en aluminium et une teinte beige, au niveau du soubassement et englobant la porte de garage, la porte d'entrée et le portail (prévu en acier laqué dans la même teinte);
 - Le soubassement confère une assise, élégante, au reste de la façade, traitée de manière plus légère avec une teinte claire;
 - Au niveau de la façade avant, il est prévu des garde-corps en verre transparent, inclus dans le complexe de fenêtre et en façade arrière, les garde-corps sont également en verre transparent;
 - Considérant la proximité de la zone Natura 2000 et des oiseaux présents, autant dans le quartier que dans cette zone, afin de limiter les risques d'accident, les garde-corps, doivent être préférentiellement prévus en barreaudage vertical, et dans le même matériau et teinte que les menuiseries;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Au niveau de la maison arrière en intérieur d'îlot :
 - Il n'est prévu aucune extension de surface bâtie hormis celle de l'emprise en raison des isolations afin d'atteindre des niveaux de performances énergétiques optimales;
 - Les toitures sont refaites et différent très légèrement par rapport à la situation actuelle, et ce pour des raisons de performances énergétiques et des besoins en isolation;
 - Au niveau du nouvel immeuble à l'alignement :
 - Au regard de l'orientation des parcelles, la construction de cet immeuble, situé au Nord du n°43, ne comporte aucun impact en matière de perte d'ensoleillement et d'ombrage;
 - Le bâtiment s'implante à l'alignement, en mitoyenneté avec le n°43 et comporte une façade latérale construite uniquement en partie privative, afin de limiter au maximum les impacts sur la zone Natura 2000, en maintenant la mitoyenneté libre de toute construction;
 - Par ailleurs, l'emprise du nouveau bâtiment reprends, à peu de choses près, l'emprise du bâtiment mitoyen de gauche, le n°43, ce qui permet, malgré les infraction de cet immeuble, de ne pas trop l'impacter par une perte significative de vues dégagées;
 - Les profondeurs sont alignées uniquement au rez-de-chaussée, la dérogation à la profondeur se situe à partir du 1er étage;
 - L'alignement de la façade avant, la profondeur du bâtiment, la hauteur de la toiture, le cabanon technique de l'ascenseur, ainsi que la hauteur de façade, dérogent aux article 3, 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Les deux terrasses, sont positionnées de manière rentrante dans le profil de construction et respectent le Code Civil en matière de servitudes de vues, en garantissant un recul de plus de 3m par rapport à la parcelle mitoyenne;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Par rapport au permis octroyé de 2020, qui réduisait déjà fortement les zones imperméable, en supprimant les parkings et les zones carrossables imperméables , cette nouvelle demande, propose d'encore réduire les

impacts de revêtements imperméables et/ou semi-perméable, en rationalisant les cheminements (visé dans la demande modificative 16-47620-2024) et en proposant un réel aménagement paysager qui tient compte de la biodiversité de la Zone Natura 2000 et un découpage de jardins, permettant à la flore de se développer, ainsi que le passage de la petite faune et l'agrandissement d'un réel couloir écologique;

- Il est prévu d'abattre 4 arbres pour les besoins de la nouvelle construction;
- Considérant la proposition de replantation qui s'intègre dans son contexte végétal existant en environnant, ces abattages peuvent être autorisés;
- Au niveau de la maison arrière, en intérieur d'îlot :
 - Le mur de séparation de jardin est supprimé au profit d'une nouvelle clôture avec un nouveau tracé, composée d'une haie vive;
 - La suppression de ce mur, au profit d'une haie, permet entre-autre le passage de la petite faune et favorise de nouveaux couloirs pour Natura 2000, et ce, à l'instar des autres clôtures composées de haies vives au sein de la parcelle pour délimiter les différents espaces de jardins et espaces communs de passage;
- Au niveau du nouvel immeuble à l'alignement :
 - La terrasse en matériaux semi-perméables, accessible pour l'appartement au 1^{er} étage (ou rez-de-jardin), s'aligne avec le niveau de terrain rehaussé et traité en talus, afin de ne pas impacter trop fortement la perméabilité de la parcelle avec une construction constituant un volume et une emprise supplémentaire;
 - L'accès via l'entrée cochère vers l'intérieur d'îlot, comporte un revêtement en pierres bleues récupérées in situ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne le nombre d'emplacement de parking;
 - En effet, le garage comporte 2 emplacements pour 3 logements;
 - Cependant, le rez-de-chaussée comporte un local vélo permettant le stockage de 8 vélos, dont deux vélo-cargo;
 - Par ailleurs, à moins de 30m, il existe un ensemble de boxes de garages qui sont loués et qui pourraient éventuellement être disponibles pour les nouveaux résidents;
 - Il est également à noter que des lignes de transport en commun sont disponibles à proximité, tels que la ligne de bus 37 dont deux arrêts sont disponibles, à proximité, avenue Dolez, et chaussée de Saint-job, la ligne de tram 92 à la place Saint-Job, à environ 600m ainsi que la gare de Saint-Job;
 - Au regard également, des volontés actuelles d'une mobilité douce, et qu'un espace de stockage pour vélo est disponible, la dérogation est acceptable;
 - L'intérieur d'îlot n'est pas accessible pour les véhicules; il n'y a pas d'impératif d'emplacement de parking pour les maisons unifamiliales et la dérogation avait déjà été octroyée pour les deux logements en fond de parcelle, par le permis d'urbanisme n° 16-45407-2020;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - L'ensemble des toitures plates sont traitées en toitures végétalisées de type extensive, afin de compléter l'augmentation des surfaces de pleine terre, pour limiter davantage le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public;
 - Deux citernes sont positionnées au niveau des terres de remblais, hors zone humides, incompatible avec la pose de ce type de dispositif;
 - Ces deux citernes récupèrent et réutilisent les eaux pluviales de la maison et de l'appartement du rez-de-chaussée, pour leurs besoins ménagers et le solde est redirigé vers le ru, considérant l'impossibilité d'une infiltration in situ;
- en matières environnementales :
 - Le bureau Agora a participé à l'élaboration du projet, afin de limiter toute nuisance par rapport à la zone Natura 2000;
 - Par ailleurs, la volonté de Bruxelles Environnement et du service Environnement de la Commune, de rouvrir le ru, le long de la voirie, permet de résoudre le problème majeur de l'infiltration des eaux pluviales sur un terrain déjà très humide, en déversant les eaux pluviales non récupérées directement dans le ru;
 - En ce qui concerne les performances énergétiques, autant la nouvelle construction que la rénovation de la maison arrière en intérieur d'îlot, proposent des dispositifs permettant de répondre aux normes actuelles et garantir un confort optimal pour les habitants;
 - Au niveau du nouvel immeuble à l'alignement, dans l'épaisseur de l'isolant, il est prévu des nichoirs de forme carrée, permettant par ailleurs, de donner du relief à cette façade aveugle;

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

- Motifs du PRAS :
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - l'agrandissement du logement, sur la surface des ateliers induit un programme plus important de chambres et donc une occupation plus importante;

- cependant, au regard des augmentations significatives de zones perméables avec des aménagements paysager, l'évacuation des eaux pluviales vers le futur ru, afin de ne pas humidifier davantage les terres des parcelles, l'aménagement de toitures plates, l'interdiction de circulation automobile en intérieur d'îlot, l'ajout d'une chambre au sein d'un volume habitable existant, est anecdotique;
- considérant que l'intérieur d'îlot est revalorisé par le projet, il peut être considéré qu'aucune nuisance supplémentaire sera à déplorer;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - l'ensemble des habitations environnantes, sont des maisons bâties en mitoyenneté et à l'alignement avec des gabarits de allant de R + 1 ou +2 + toiture en pente;
 - hormis l'immeuble mitoyen n°43-45 qui comporte une toiture plate, le solde du bâti environnant comporte une typologie très particulière s'intégrant dans la typologie des petites maisons villageoise ou de type ouvrière, dans le quartier Saint-Job;
 - la proposition, au niveau du nouvel immeuble, est résolument contemporaine;
 - cependant, le projet prévoit l'utilisation d'une brique sur isolant, qui permet le maintien de la lecture de façades en briques, et que cette brique soit peinte ou non (le choix des teintes étant très hétéroclite);
 - le langage architectural proposé, au niveau de l'alignement en dérogation, finit le groupe de maison, afin de marquer le début d'une zone Natura 2000 et cette volonté est prolongée par la reprise d'une typologie à toiture plate déjà existante au niveau des n°43 et n°45;
 - dans son ensemble, la volumétrie ainsi que les teintes, garantissent un allègement visuel qui s'intègre dans son contexte et ce malgré les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - la rupture à l'alignement, au-delà d'un geste architectural, permet d'ouvrir les vues vers le bois, depuis l'espace public et marque la façade d'about qui termine le bâti;
 - par ailleurs, ce retrait au niveau de l'entrée commune des logements dont les couloirs et l'ascenseur ont visé l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, permet donc à une personne en fauteuil roulant d'être en attente sans gêner le passage;
 - il est également à noter que cette rupture de l'alignement, en plus de la teinte, d'alléger la volumétrie générale, en proposant un jeu de pleins et de vides qui répond également au jeu induit par les baies;
 - il peut également être considéré, qu'étant la dernière parcelle constructible, avant la Zone Natura 2000, un décrochement avant la mitoyenneté, n'est pas susceptible d'induire de rupture majeure à l'alignement et la dérogation peut être accordée;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - l'emprise du bâtiment se base sur l'emprise, en miroir, du n°43, avec un alignement des profondeurs, uniquement au rez-de-jardin;
 - l'analyse de la dérogation doit également se faire sur base de l'infraction au niveau du n°43, ou un bâtiment a été construit au niveau de l'ancienne cour, entre 2004 et 2012, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, et ce avec le percement d'une baie au niveau du mur mitoyen;
 - au regard de la situation existante, l'emprise du nouvel immeuble, tend à s'éloigner de cette mitoyenneté, afin de garantir le maintien de vues dégagées pour le n°43;
 - bien que la profondeur de 5m soit en recul par rapport à la mitoyenneté, ce recul est inférieur à 3m (2,22m) mais permet des vues dégagées au n°43 à partir des étages avec une distance de plus de 5m;
 - par ailleurs, au regard de l'orientation des parcelles et bâtiments, le n°41, visé par la demande, est au Nord de toute autre construction et ne sera pas susceptible de porter quelconque ombrage, au niveau du n°43;
 - par rapport à l'historique de la parcelle, la construction de l'immeuble, reprends un tracé similaire à la maison démolie dans les années 1990;
 - 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) :
 - bien que reprenant le même gabarit, R + 2 et toiture plate, que les n°s 43 et 45, le parti a été pris d'aligner l'entrée au niveau du trottoir et renoncer à une rez-de-chaussée en bel étage, pour des raisons techniques d'une part et d'accessibilité d'autre part pour les personnes à mobilité réduite;
 - par rapport à l'alignement visuel du bâti formant le tronçon de cette rue, la hauteur proposée, 1,30m plus haut, reste cohérente par rapport à l'alignement des hauteurs de faîtes des maisons bâties, après le n°45;
 - par ailleurs, un traitement de volumétrie plus haut d'environ 1,30, pour une construction d'about génère une rupture visuelle moins contraignante ou impactante pour la lecture des perspective;
 - la dérogation à la hauteur de façade est inhérente au traitement d'une toiture à toiture plate des bâtiments concernés par la dérogation;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - le cabanon technique de l'ascenseur dépasse le niveau de l'acrotère de 38 cm (56cm par rapport au niveau fini de la toiture);

- considérant le recul de 5m par rapport au plan de la façade avant, les 36cm de dépassement, ne seront en aucun cas perceptible depuis l'espace public;
- considérant que l'ascenseur est nécessaire afin de proposer la totalité des appartements, accessible aux personnes à mobilité réduite, le dépassement est justifié;

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

- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le projet est situé, autant en zone buffer de Natura 2000 que dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg;
 - Le projet est développé autour du concept de limitation des nuisances sur le site classé, autant par rapport aux éléments constructifs, qu'aux nuisances lumineuses et sonores;
 - Par ailleurs, la façade latérale, est construite en limite privative et uniquement au droit de l'ancienne dalle de la maison démolie dans les années 1990 et dont il existe encore le pavage en pierre bleue, à cheval sur la parcelle concernée par la demande et sur le site classé;
 - La CRMS a émis un avis favorable pour l'agrandissement de la maison arrière sur les espaces d'ateliers, considérant que la typologie et la volumétrie sont maintenus et attire l'attention sur l'impact sur la Zone Natura2000 par rapport au nouvel immeuble, en ce qui concerne l'implantation de la façade latérale sur la mitoyenneté;
 - Par ailleurs, la CRMS émet des objections en ce qui concerne la dimension des baies en façade arrière dont les impacts sont à proximité directe de la Zone Natura 2000 et ce en plus du côté massif de la façade latérale;
 - En effet, un traitement avec un jeu de pleins et de vides, maintenus opaques, garantir d'une part, plus de légèreté et d'autre part permet d'insister davantage sur la transition entre bâti et site arboré, en profitant de décrochements et renforcements ponctuels, afin de servir également d'habitat pour la faune, les insectes, et garantir un développement pérenne de la flore;
 - Un recul de l'implantation de la façade latérale, ne permettra pas de répondre aux objectifs mais un compromis entre les besoins en éclairage naturel et la limitation de l'impact de lumière artificielle sur la Zone Natura 2000 ;
 - Dès lors, la partie droite de la façade arrière, au plus proche de la Zone Natura 2000 pourrait éventuellement être traitée de manière plus opaque, via un retour plein sur une soixantaine de centimètres par rapport à la limite mitoyenne avec la Zone Natura 2000;

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

- Revoir l'expression architecturale de la façade latérale afin de l'animer davantage, avec un jeu de pleins et de vides opaques mais de nature à constituer un habitat pour la faune, les insectes, les oiseaux ainsi que permettre le développement de la végétation;
- Prévoir un retour plein sur 60cm, en façade arrière, au niveau de la partie droite, du côté de la Zone Natura 2000 ;

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 traitement de façades à opacifier et animer davantage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur la zone Natura 2000 doit être fortement limité;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°3, n°4, n°5 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 13/11/2024
Objet n°12

Dossier 16-47607-2024 - Enquête n°206/24

Situation : rue Papenkasteel (à côté du 49 Dieweg)

Objet : construire une maison unifamiliale sur un terrain divisé

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47607-2024 introduite en date du 14/06/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale sur un terrain divisé sur le bien sis rue Papenkasteel (à côté du 49 Dieweg);

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

Vu que la parcelle a été divisée en application de l'article 104 du CoBAT en tenant compte de la répartition parcellaire en ce qui concerne les taux de superficies bâties, et que la demande porte uniquement sur la parcelle non bâtie;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29bis Clijveld (AGRBC 12/07/2007) 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;

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 Gabarit (forme de la toiture) qui prescrit "Pour les volumes principaux, la pente de la toiture est limitée à 45°. Le volume des toitures s'harmonise avec les volumes des constructions voisines", en ce qu'il est prévu une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°6.0 Zone de recul qui prescrit "La zone de recul est libre de toutes constructions", en ce que le sous-sol déborde en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/10/2024 au 21/10/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *lors de la demande précédente, l'avis de la CRMS, quant à la division des parcelles avait été défavorable;*
- *la suppression du jardin, se fait au profit d'une nouvelle construction avec tous les désagréments liés, tels que la création de vis-à-vis, la perte d'ensoleillement, et une forte imperméabilisation des sols;*
- *terrasse en hauteur avec une vue à 360°;*
- *D'autres dérogations auraient dû être sollicitées et qui n'ont pas été par ailleurs, motivées et/ou justifiées :*
 - *1.4 : hauteur maximale des constructions avec une hauteur excessive et trop proche des limites mitoyennes (moins de 6m et à moins de 12m) et ce avec un impact important. Référence à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;*
 - *1.5 : non-respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles voisins et ce avec une rupture totale par rapport au cadre environnant avec cette proposition de typologie contemporaine;*
 - *7.0 : sols imperméables en zone de cours et jardins, qui sont interdits pas le PPAS;*
- *L'arbre à abattre doit être maintenu et ne respecte pas le PPAS qui prévoit que les plantations existantes doivent être maintenues;*
- *L'analyse phytosanitaire ne parle pas de l'état de santé de l'arbre*
- *Manque d'informations essentielles :*
 - *une étude d'ensoleillement alors que le gabarit risque d'avoir un impact sur les parcelles voisines;*
 - *hauteur des constructions alentours;*
 - *les informations relatives aux arbres à planter, à savoir, dimensions;*
 - *l'identité du demandeur dans les documents administratifs transmis à l'enquête publique ni d'attestation de propriété (non pertinent en raison du RGPD);*
- *Vice dans le cadre de l'enquête publique;*
- *erreurs au niveau des documents de la demande de permis d'urbanisme :*
 - *le cadre X de l'annexe I et la notice explicative renseignent erronément le PPAS n°49B;*

- *le profil en long renseigne une hauteur de 9,99m et dans les plans 9,05m (non pertinent, il s'agit d'un niveau par rapport à un niveau de référence dans le profil en long, et dans les plans, d'une côte);*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 14/06/2024 : dépôt de la demande;
- 01/07/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 24/07/2024 : réception des compléments;
- 29/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;
- 07/10/2024 au 21/10/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 06/11/2024 : séance publique de la Commission de concertation et report d'Avis;
- 13/11/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 29/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 29/08/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 29/08/2024 et émis le 03/09/2024 :

Considérant le projet à savoir construire une maison unifamiliale sur un terrain divisé;

Considérant que

- *La parcelle est actuellement non construite;*
- *Il est prévu du CEP de 3m³ et un BO de 4 m³;*
- *La toiture est « plantée » sur une partie du projet;*
- *Le projet comporte énormément de fenêtres d'angles;*
- *Des colonies de moineaux et de martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;*
- *Le plan de plantation, peu détaillé, fait mention d'« arbre de type acer »;*

Considérant que le dossier ne comporte aucune information quant à:

- *la gestion des eaux de pluie et au respect du RCU Eaux;*
- *une utilisation des eaux de pluies récoltées;*
- *le type de toiture verte;*
- *au fait qu'une partie de la toiture ne soit pas verte;*

Avis favorable à condition de :

- *prévoir des plantations variées, en accord avec les changements climatiques et favorables à la biodiversité;*
- *prévoir des toitures vertes partout;*
- *assurer la réutilisation des eaux de pluies dans, au minimum, les WC du projet;*
- *assurer la gestion de la totalité des eaux de pluies sur la parcelle (zéro rejet à l'égout) (respect du RCU Eaux);*

De plus, il serait favorable à la biodiversité de :

- *Ne pas placer de parois de balcons en verre et d'éviter fenêtres d'angle (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.*

Nichoirs moineaux

- *Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)*
- *au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)*
- *L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.*
- *Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;*

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 de belles villas dans la verdure, qu'elles soient isolées, jumelées ou groupées;
- Dans ce quartier, la rue Papenkasteel présente une typologie particulière en raison de la forte pente de la rue et celle, en dévers transversal, des terrains adjacents;
- Du côté pair de la rue Papenkasteel, il s'agit de villas unifamiliales isolées, couvertes par le PPAS n°29bis et du côté impair, l'habitat n'est pas couvert par ce PPAS et comporte des maisons unifamiliales construites en mitoyenneté et en recul;
- La parcelle initiale formait l'angle, entre la rue Papenkasteel et le Dieweg et comportait une habitation du côté du Dieweg et un jardin aménagé du côté de la rue Papenkasteel, qui reprends aujourd'hui la parcelle, résultant de la division et concernée par la demande;
- Il est à noter que la maison existante sur la parcelle initiale, au sein de l'axe structurant du Dieweg est une avenue emblématique de la commune, avec beaucoup de villas datant du début du siècle, à l'instar du n°49, construite en 1923 par l'Architecte Antoine Pompe (permis n° 16-579-1923), agrandie en 1951 (permis n°16-15560-1951) et en 2016 (permis n°16-42494-2015). Ce dernier permis n'a pas été mis en œuvre et d'autres travaux non liés à ce permis ont été entamés;
- Pour référence, cette maison existante comprend de nombreux détails typiques de l'œuvre d'Antoine Pompe de grande qualité, dont notamment :
 - une architecture comprenant de nombreux jeux de volumes, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la maison, par une référence à l'architecture « cottage » et « arts and craft » anglaise;
 - une teinte de brique (jeux, texture et teinte) et des jeux de bardages;
 - des typologies d'ouvertures de fenêtres très personnalisées en fonction des pièces de vie. Toutefois, la division des châssis a été modifiée sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
 - une cage d'escalier monumentale et centrale avec éclairage naturel zénithal, en second jour de l'ouverture du pignon au-dessus de la façade arrière;
- Cette maison a subi de nombreuses transformations au cours du temps et la dernière demande de permis d'urbanisme, n° 16-46705-2022, a visé la rénovation et la transformation de cette habitation, avec restitution de certaines des caractéristiques patrimoniales;
- Cette demande a été introduite en parallèle d'une demande de division Notariale de la parcelle, et en a indiqué dans les documents de la demande, le schéma de division et la modification des aménagements extérieurs et paysagers, dont la construction d'une piscine au niveau de la parcelle bâtie, suite à une éventuelle division, induisant une dérogation à l'article 1.3 du PPAS concernant l'implantation et le taux d'occupation du sol;
- En vue de la délivrance du permis d'urbanisme, entre-autres modifications, la piscine a été supprimée et la future parcelle divisée, a été sortie des plans de la demande de permis d'urbanisme, supprimant de ce fait la dérogation à l'implantation;
- Le permis d'urbanisme a été délivré, bien que la CRMS ait émis un avis défavorable quant à la division de la parcelle, aux motifs suivants : « ... Pour les abords, la CRMS n'est pas favorable à la division de la parcelle et juge que le jardin mérite d'être documenté car, malgré sa réduction / amputation survenue entre 1977 et 1996, la partie subsistante et de taille participe à la valorisation et au concept de la villa moderniste. Elle mérite d'être revalorisée, dans son concept originel notamment dans son dessin, le choix des essences (les graminées semblent ici peu adaptées au contexte) et celui du bassin originel. La CRMS n'est pas favorable à la disparition des allées faites de briques sur chant en épi (qui seraient remplacés par des pavements en dalles de gazon) tout à fait typiques de cette architecture et rappelle la nécessaire fidèle reconstitution du mur d'entrée avec ses piliers de briques et portillons en bois des deux entrées. »;
- La division a été actée, par Notaire, en juin 2023, en application de l'article 104 du CoBAT, suite à l'accord de la Commune sur une proposition de division permettant de maintenir les taux d'emprise et une implantation conforme au PPAS et le permis d'urbanisme pour le n°49, a été notifié en septembre 2023;

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

- La construction d'une villa unifamiliale isolée avec des toitures plates végétalisées et un gabarit de R+1 + 1 étage en recul, suite à la division de la parcelle initiale en 2023 et au niveau d'une partie de l'ancien jardin de l'habitation;

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

- La division de la parcelle du n°49 Dieweg, s'est faite dans le respect du prescrit du PPAS n°29bis, et suivant le permis d'urbanisme octroyé pour la parcelle bâtie;
- La construction sur la parcelle non bâtie, doit également se référer aux données essentielles de ce PPAS, et tel que considéré dans l'octroi du permis d'urbanisme pour le n°49 Dieweg, n° 16-46705-2022, à savoir garantir des constructions conformes au PPAS et dans des dimensions raisonnables, n'entraînent pas une densité bâtie excessive;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale comporte un programme de plusieurs chambres, des espaces de séjour, un garage et des locaux techniques;
 - l'aménagement est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et l'habitation comporte des espaces de vie qualitatifs;
 - cependant, l'emprise telle que demandée est induite par des plans proposant entre-autre un sous-sol surdimensionné avec de nombreuses caves, un garage et une salle de gymnastique, qui par ailleurs, nécessite un éclairage zénithal qui induit une dérogation par rapport aux constructions non autorisées en zone de recul;
- en matière de traitement des façades :
 - le projet est résolument contemporain, tout en reprenant un langage industriel, avec des menuiseries en aluminium;
 - les façades sont mixtes, entre des zones enduites et des zones en briques peintes en blanc;
 - la fenestration, composées de larges baies et divisions, rendant un aspect vertical de type industriel;
 - il est à souligner la qualité du bâti proposé, tant par rapport aux teintes proposées qu'à la lecture animée des façades;
 - cependant, cette typologie, constitue un précédent au sein du quartier et dont l'analyse doit se faire sur base des conséquences pour le quartier et de l'évolution de l'architecture du contexte bâti environnant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit hors-sol, respecte la zone d'implantation fixée par le PPAS ainsi que l'occupation au sol;
 - le PPAS prévoit, en effet, que les constructions isolées doivent respecter une zone latérale minimum de 3 mètres par rapport à chacune des limites et considérant le recul de 5,80m de la façade latérale par rapport à la limite mitoyenne de droite, avec environ 8m de façade à façade, et le recul de 5m par rapport à la limite du fond, avec environ 12m de façade à façade par rapport au n° 49A, et 3m par rapport à la limite mitoyenne de gauche, avec environ 15m de façade à façade, par rapport au n°49 Dieweg;
 - cependant il y a lieu de situer cette zone constructible dans son contexte original au moment de la mise en place des plans et prescriptions du PPAS, à savoir une zone constructible accessoire à la zone constructible principale et située dans la zone de jardin de cette dernière, à savoir une petite construction réellement limitée et considérée comme secondaire et dont l'implantation peut s'envisager au sein du périmètre prévu;
 - le gabarit et l'emprise, bien que respectant les limites prévues, ne correspond en aucun cas à la volonté initiale du PPAS, puisque suite à la division et les nouvelles limites, toute construction dans ce périmètre compromet significativement les qualités de perméabilité et végétales de cet ancien jardin;
 - dès lors, l'implantation et le gabarit doivent être revus en ce sens, à savoir un volume bâti de typologie de construction secondaire, avec une emprise et hauteur fortement limités;
 - seul le niveau sous-sol, déborde en zone de recul qui ne peut prévoir aucune construction, et déroge au PPAS;
 - la rampe de parking a été positionnée au droit du point de niveau le plus bas par rapport à la voirie et au terrain, afin de limiter la pente pour aménager un garage au sous-sol, ce qui induit que la rampe de garage est excentrée et se situe en dehors du volume bâti hors-sol;
 - par ailleurs, il est prévu une largeur de 3,30m, ce qui est excessif pour l'accessibilité d'un seul véhicule pour une maison unifamiliale;
 - le projet dans son ensemble, dirige les baies et les vues, à plus grande distance des habitations environnantes, permettant de préserver l'intimité des parcelles environnantes;
 - le jardin est prévu proche de l'alignement, en raison de l'orientation et afin de profiter d'un éclairage optimal, à savoir, une orientation Sud-Ouest;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet prévoit des aménagements paysagers, avec plantation de nouveaux arbres, massifs et haies vives, sans préciser davantage les dimensions tant en hauteur qu'au niveau des couronnes;
 - la demande, concernant les aménagements paysagers, ne pourra être analysée que sur base de la transmission de ces informations, et ce d'autant plus qu'au regard du jardin originel conçu comme une scénographie au profit de l'habitation et de l'espace public, avec des aménagements paysagers qualitatifs et des espèces permettant la biodiversité, les aménagements paysagers doivent faire partie intégrante d'un tel projet au sein d'une ancienne parcelle qualitative et patrimoniale;
 - seule l'implantation de ces nouveaux arbres est indiquée au niveau des plans, à proximité des limites mitoyennes, ce qui pourra permettre de préserver l'intimité des parcelles après construction du bâtiment;
 - un arbre de type platanacée est abattu. Il présente des troncs multiples avec un développement chaotique, ce qui ne signifie pas qu'il puisse présenter un danger;
 - par ailleurs, l'analyse phytosanitaire transmise dans le dossier de demande de permis d'urbanisme ne constitue pas une expertise, considérant qu'il s'agit uniquement d'une confirmation de l'architecte concernant le potentiel état de santé de l'arbre;
 - il est prévu de récupérer deux cyprès et de les replanter hors zone d'implantation;
 - considérant qu'à ce jour, les transplantations d'arbres n'ont pas un taux de réussite et de reprise suffisant afin que cette proposition puisse être réaliste;
 - bien qu'il puisse être admis l'abattage d'un nombre d'arbres limité, afin de permettre la construction, un nombre de 3 arbres est conséquent et au moins l'implantation de la rampe de parking doit être revue afin de préserver l'arbre situé à proximité de l'alignement, considérant qu'aucune analyse sur son état de santé n'a été transmise;
 - l'accès carrossable est prévu en klinkers, conformément au PPAS n°29bis mais ne garantit pas une perméabilité optimale;
 - les trois terrasses, représentées par une hachure quadrillée au niveau des plans, ne renseignent aucune information quant aux matériaux envisagés et leur taux d'imperméabilité;
 - ces informations sont également à transmettre en privilégiant des revêtements au moins semi-perméables, et ce conformément aux volontés du PPAS de limiter les impacts sur les parcelles et leurs végétations existantes et à prévoir;
 - afin de respecter davantage le projet scénographique de l'architecte Pompe, l'ensemble de la parcelle, hors construction limitée, doit proposer un aménagement paysager qualitatif, en limitant les abattages non nécessaires et en étudiant une scénographie d'intérêt équivalent à la situation originelle;
 - la parcelle est clôturée à l'alignement par une haie d'une hauteur moyenne d'1,60m sur la partie gauche par rapport au portail et de plus de 2m sur la partie à droite du portail;
 - le PPAS prévoyant une hauteur maximale d'1,80m, il faut considérer cette mesure en tous points et ce, malgré la pente de la voirie;
 - considérant qu'une hauteur d'1,60m permet davantage un dégagement visuel, il y a lieu de se référer à cette mesure, afin de ne pas dépasser la hauteur maximale d'1,80m au point bas de la voirie;
 - le portail de l'entrée carrossable, doit également être limité à une hauteur d'1,60m;
 - celui-ci est, cependant, bien prévu avec au moins 50% de perméabilité visuelle;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation comporte un garage en sous-sol et la rampe est située à 5m de distance de la propriété mitoyenne de droite;
 - bien que le recul soit conforme au prescrit du PPAS, cette implantation, en plus d'une largeur excessive de 3,30m, induit une construction latérale supplémentaire et nécessitant l'abattage d'un arbre;
 - pour l'accessibilité d'un garage d'une maison unifamiliale, pour un véhicule, même de largeur supérieure à la moyenne, une largeur de rampe de 3m est amplement suffisante;
 - le garage comporte une dimension suffisante afin de comporter également une zone de stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la toiture principale doit impérativement être traitée en toiture végétalisée de type, au moins, extensif, à l'instar de la toiture plate du rez-de-chaussée, qui est ponctuée de terrasses qui ne

peuvent être acceptable en raison de leurs nuisances en terme de vues plongeantes et d'aggravation des nuisances pour le voisinage;

- il est prévu une citerne de récupération des eaux pluviales de 3m³ et un dispositif de gestion des eaux pluviales de 4m³;
- la demande n'indique cependant pas, les réponses appropriées au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales et il y a lieu de justifier l'absence d'infiltration et la récupération des eaux pluviales pour les besoins ménagers;
- ces dispositifs, ne peuvent impacter sur la perméabilité de la parcelle et doivent être déplacés sous une zone qui sera déjà imperméable, telle que l'emprise du bâtiment à construire;

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

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - L'utilisation d'une toiture plate, dénote significativement au sein du contexte bâti environnant mais est cohérent avec l'intention d'une architecture contemporaine et la typologie des façades proposées;
 - Il est également à noter, l'évolution constante des typologies architecturales et autant il y a lieu de préserver le patrimoine existant, autant limiter les nouvelles constructions à une typologie reprenant un langage architectural ancien et contextuel, n'a que peu d'intérêt afin de marquer son époque d'une nouvelle architecture;
 - Cependant, la typologie proposée, autant du bâtiment que des aménagements paysagers, doivent être étudiés en tenant compte du bâtiment qui faisait initialement partie de la même parcelle, la maison réalisée par l'architecte Monsieur Pompe;
 - Le lien doit être rétabli, que ce soit par la reprise d'un élément de décors et/ou les aménagements paysagers restituant le jardin tel qu'il avait été étudié dans le contexte original;
- application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogations à un PPAS :
 - Article 1.4 - Gabarit :
 - suivant le prescrit du PPAS, il peut être admis une hauteur de 9m pour les gabarit « C » d'un « Rez + 2 étages + Toiture » et cette mesure est à prendre du pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain naturel jusqu'au bord supérieur de la corniche et sur le pourtour du bâtiment et, cette mesure ne peut être dépassée en aucun point, excepté en éventuel accès au garage en sous-sol;
 - le point le plus bas, au pied de façade, étant situé au niveau de l'élévation Sud, et même en tenant compte uniquement du niveau naturel du terrain, le bord supérieur de la corniche, et dans ce cas, de l'acrotère, est situé à une hauteur de 7,20m environ, et l'ensemble des autres façades se maintiennent en deçà des 9m prévus par le PPAS;
 - par ailleurs, en effet, l'article du PPAS précise que le volume des toitures doit s'harmoniser avec les volumes des constructions voisines, ce qui n'est pas le cas;
 - bien que l'utilisation d'une toiture plate, de typologie contemporaine, à l'instar de la globalité du projet, déroge uniquement à une donnée non essentielle du PPAS et comporte des avantages, comme une végétalisation permettant de temporiser le rejet des eaux pluviales au sein de l'égout et de limiter la hauteur parfois importante, due aux pointes de toitures;
 - c'est dans cette optique que le projet doit être revu, avec une végétalisation intensive qui permettrait de compenser la perte d'une partie de la surface perméable et de réellement limiter la hauteur, en ne proposant que deux niveaux uniquement, un étage sur rez-de-chaussée;
 - il est à noter, cependant, l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ne s'applique pas considérant que la hauteur projetée est conforme aux gabarits maximaux précisés par l'article 1.4 du PPAS, et cette précision n'empêche pas de revoir le gabarit à la baisse afin d'une part limiter tout impact d'ombrage sur les parcelles voisines et d'autre part laisser une place plus importante sur la visibilité d'un jardin végétalisé comportant des espèces permettant la biodiversité et en relation avec la maison du n°49;
 - quel que soit le gabarit autorisable, les terrasses aménagées au niveau des toitures plates ne peuvent impacter l'intimité des parcelles voisines ni constituer davantage de nuisances et ce, d'autant plus que le jardin permet l'aménagement d'un espace de terrasse comportant une grande proportion perméable, à la meilleure orientation;
 - Article 6.0 - Zone de recul :

- toute construction est interdite dans les 8m de la zone de recul, cette disposition étant également valable pour les constructions en sous-sol, il y a lieu de supprimer la partie de construction débordante de prise de lumière pour le local concerné;
- cette construction peut être déplacée afin de rester uniquement dans le périmètre constructible;

En guise de conclusion :

Bien qu'une construction puisse être envisagée au sein de cette parcelle divisée et dans l'emprise du périmètre constructible, il doit être tenu compte de la situation originelle d'une grande parcelle avec un bâtiment d'angle repris à l'inventaire, témoignant d'un courant moderniste des années 1920, en pleine époque Art Nouveau, et suivant la volonté de l'architecte Antoine Pompe, ainsi que de son jardin qui participait à valoriser la typologie et l'esthétique de la bâtisse, et qu'il y a impérativement lieu de documenter et de respecter quel que soit le projet proposé;

Considérant que le projet doit être, dans son ensemble, réétudié, en tenant compte de l'historique de la parcelle unique, puisqu'en effet, la division telle que réalisée, bien que permettant de rester conforme aux prescrit chiffré du PPAS pour les deux parcelles, a induit une incohérence par rapport au périmètre constructible initialement prévu pour un volume accessoire au sein d'une grande surface en pleine terre et comportant un aménagement paysager;

Considérant que, malgré les objections et craintes de la Commission de concertation lors de la demande de permis d'urbanisme n° 16-46705-2022, sur une éventuelle division, avec, le cas échéant, l'insistance d'un bâtiment à construire de densité bâtie, fortement limitée, le projet tel que proposé dans la présente demande, comporte une emprise et un gabarit d'importance autant égale à la maison du n°49 et des habitations environnantes;

Considérant que cette proposition se fait également sans tenir compte ni de l'environnement paysager et/ou bâti que le PPAS préconise dans ses prescriptions ni même de son environnement propre d'une parcelle anciennement unique et du jardin et de sa scénographie, en effaçant totalement toute trace du projet originel et global de l'architecte Antoine Pompe;

Considérant que le nouveau bâtiment n'a pas été étudié dans un contexte paysager qualitatif, proposant un fil conducteur et un clin d'œil à son historique, sauf en ce qui concerne l'abattage d'arbres sans justification sanitaire et la replantation d'espèces uniquement en limite de parcelles, avec comme seule motivation, la préservation de l'intimité;

Considérant que dans l'éventualité d'un projet qui tient compte des spécificités de cette ancienne parcelle unique et de l'importance d'un aménagement paysager, il y aura lieu de tenir compte également des éléments suivants :

- Etudier le projet, au-delà du respect du prescrit du PPAS et surtout concernant ses données essentielles, en limitant significativement l'emprise du bâtiment à construire, à uniquement le volume habitable et éventuellement un garage dont l'accès n'induit pas d'abattage et renoncer à toute construction en zone de recul, qu'il s'agisse de construction hors ou sous le sol;
- Construire le projet sur base d'une réflexion globale d'un petit volume bâti d'un étage sur rez-de-chaussée maximum, dans la verdure et d'un aménagement paysager qualitatif;
- Limiter le niveau en sous-sol aux besoins strictement essentiels, tels que des locaux techniques et de rangement, afin de garantir un impact moins invasif sur le terrain et ses niveaux naturels existants et limite les déblais;
- Et dès lors, revoir l'aménagement du garage, hors du sous-sol, afin de permettre la limitation du niveau de sous-sol, garantir qu'aucune construction, telle que la rampe de garage, ne vienne supprimer la lecture d'une zone de recul aménagée principalement par de la végétation ni nécessiter l'abattage d'arbre, et ce en privilégiant, le cas échant, un accès carrossable, vers un éventuel garage implanté au rez-de-chaussée, avec une imperméabilisation limitée à uniquement, au droit des roues;
- Limiter tout impact pour les parcelles voisines, d'ombrage, de vues plongeantes;
- Limiter la hauteur de la clôture (à au moins 50% ajouré) à l'alignement afin de garantir la visibilité depuis l'espace public sur un jardin paysager restitué;
- Limiter les impacts environnementaux en :
 - respectant le Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales,
 - prévoyant tout dispositif de gestion des eaux pluviales sous le bâtiment à construire,
 - supprimant toute construction dans les zones non-aedificandi,
 - proposant uniquement des matériaux au moins semi-perméables au niveau de l'unique terrasse à prévoir au niveau du jardin, ainsi qu'au niveau des accès;

- limitant strictement les abattage pour des raisons sanitaires et à documenter d'une expertise phytosanitaire;
- en végétalisant l'ensemble des toitures, et en privilégiant le type intensif;

Considérant que l'ensemble des modifications à prévoir ne peuvent permettre de maintenir le programme, ne sont pas de nature accessoire et nécessitent davantage de respect des prescriptions du PPAS, la demande telle qu'introduite n'est pas acceptable,

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.