

Séance du 15 janvier 2025 / Zitting van 15 januari 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 261/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.782-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 416E  
(Etendre et rehausser un bâtiment, afin de créer deux logements supplémentaires et mettre en conformité l'affectation d'équipement, existant en situation de fait, au rez-de-chaussée)
- 2) 259/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.770-2024  
Situation : Chaussée d'Alseberg 414C  
(Mettre en conformité l'affectation des locaux au 1<sup>er</sup> et l'existence de terrasses au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de rapport (à front de voirie) et isoler les façades avant, arrière et latérale)
- 3) 260/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.789-2024  
Situation : Avenue Groelstveld 27  
(Restaurer un bungalow de 1959, construire un bâtiment pour un logement accessoire et dépendant de l'habitation principale, construire une piscine de 36m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasse) et réaménager le jardin)
- 4) 253/24 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.528-2024 (art.177/1)  
Ligging: Floréallaan 14  
(Het project betreft de afbraak van het huidige kinderdagverblijf en de oprichting van een nieuw gebouw voor KDV Floreal, het project betreft ook het verdiepen van de huidige inkomzone om een voortuinstrook als inkom en wachtzone te creëren voor de site alsook de plaatsing van een paviljoen voor fietsen en afvalberging)
- 5) 252/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.334-2023 (art. 177/1)  
Situation : Rue Groeselenberg 55-57  
(Construire deux immeubles de logements et d'équipement collectif)
- 6) - Demande de permis d'environnement n°PE-10882-2024  
Situation : Rue Groeselenberg 55  
(Exploitation d'un immeuble de logements)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 15/01/2025**  
**Objet n°01**

**Dossier 16-47782-2024 - Enquête n°261/24**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 416E**

**Objet : étendre et rehausser un bâtiment, afin de créer deux logements supplémentaires et mettre en conformité l'affectation d'équipement, existant en situation de fait, au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47782-2024 introduite en date du 09/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre et rehausser un bâtiment, afin de créer deux logements supplémentaires et mettre en conformité l'affectation d'équipement d'intérêt collectif, existant en situation de fait, au rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée d'Alseberg 416E;

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

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité ainsi que le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011:**

Considérant que le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme situe la demande en zone de publicité GENERALE;

Considérant les articles du Règlement Communal d'Urbanisme en matière d'enseignes;

Considérant que la demande se conforme autant au Règlement Régional Général qu'au Règlement Communal d'Urbanisme;

**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°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des accords avec le cadre urbain environnant et dont toute modification est soumise aux mesures particulières de publicité;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser 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", en ce que la rehausse induit un dépassement ponctuel supérieur à 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, 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 :**

09/10/2024 : dépôt de la demande;

09/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

13/12/2024 au 27/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;  
15/01/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- L'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/12/2024 et émis le 13/01/2025 :  
*Considérant le projet à savoir : étendre et rehausser un bâtiment, afin de créer deux logements supplémentaires et mettre en conformité l'affectation d'équipement, existant en situation de fait, au rez-de-chaussée;*  
*Considérant que le dossier ne donne aucune mention quant à la gestion des eaux de pluies;*  
*Considérant qu'il est prévu un local vélo :*
  - en sous-sol : accès via une porte, un escalier, une porte;
  - de 21 m<sup>2</sup> ce qui est suffisant pour les 9 oreillers prévus dans le projet (2m<sup>2</sup> de surface au sol par vélo);*Considérant que le dossier n'explique pas comment le mur végétal va être approvisionné en eau, nutriment;*  
*Considérant que des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues 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<sup>ier</sup> 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 (gestion des eaux de pluie sur la parcelle);
  - assurer l'utilisation des eaux de pluies dans le bâtiment;
  - assurer un accès plus facile au local vélo;
  - assurer un approvisionnement en eau pérenne du mur végétal;

*De plus, il serait favorable à la biodiversité de 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.

### **Nichoirs rouges-queues :**

- Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm)
- Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.
- Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).
- Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 – 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnassiers.
- Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone.

### **Nichoirs hirondelles**

- Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.
- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.
- ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/12/2024 et émis le 09/01/2025 et joint à la demande;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, essentiellement composé d'immeubles affectés au logement et au commerce;
- La chaussée d'Alseberg est desservie par les transports en commun (ligne de tram 51 de la STIB) et fortement fréquentée;
- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande, n° 416E, de gabarit R + 1 + toiture plate au niveau du bâtiment principal et juste rez-de-chaussée en partie arrière, construit dans les années 1940 - 1950, comportait initialement, au niveau du bâtiment principal, un commerce au rez-de-chaussée avec un logement attenant au 1<sup>er</sup> étage, ainsi qu'un atelier accessible via un accès carrossable;
- Au regard des photos aériennes historiques, disponibles sur le site Bruciel, il apparaît qu'à l'origine, une partie de l'accès carrossable était non couverte, situation qui semble avoir été modifiée dans les années 1960, et dont la trace des couvres-murs est encore apparente à l'heure actuelle;
- Le permis d'urbanisme n°16-35437-2002 a octroyé cette situation de couverture totale via la demande d'installer un atelier de gravure et lettrages et indiquait que le rez-de-chaussée ne formait qu'une seule unité d'atelier avec magasin accessoire;
- En situation existante de fait, la surface commerciale a été scindée de la surface d'atelier et ce, avec une modification de l'affectation vers de l'équipement, à savoir un cabinet dentaire;
- Ce tronçon de la chaussée d'Alseberg comporte une variété de gabarits, entre le R + 1 et le R + 3 et l'immeuble mitoyen de droite, n° 416C, comporte ce gabarit maximal ainsi qu'une affectation mixte d'atelier de carrosserie et de logements, par contre l'immeuble mitoyen de gauche n° 416 à 416B, comporte une grande surface commerciale, avec également un gabarit de deux niveaux et une emprise totale de la parcelle;
- Le bâtiment allant de 416 à 416B, est actuellement plus haut que le n° 416E concerné par la demande tant au niveau de la toiture que de son acrotère, plus haut de 76cm, afin d'assurer une proportionnalité majestueuse dans l'alignement;

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

- La rehausse de deux niveaux du bâtiment existant avec une structure bois, plus légère qu'une maçonnerie traditionnelle et avec une toiture plate et pose de panneaux solaires;
- L'extension au 1<sup>er</sup> étage, avec alignement au bien mitoyen le moins profond, de droite (hormis léger dépassement pour un futur raccord d'isolation pour le bien mitoyen);
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de la surface d'atelier, de 14m<sup>2</sup> et en retrait de la profondeur du bien mitoyen de gauche, tout en maintenant un recul de plus de 5m par rapport à la mitoyenneté de droite;
- La modification du complexe constructif de la façade avant au 1<sup>er</sup> étage;
- La modification et le remplacement de l'ensemble des menuiseries;
- La pose d'une brique de ton gris moyen, avec des menuiseries en aluminium de ton noir;
- L'aménagement d'un mur végétal au niveau des nouvelles terrasses en façade avant;
- Le déplacement de la circulation verticale, le long de la mitoyenneté de gauche;
- La création d'un aéra jumelé avec l'aéra du bien mitoyen de droite, en tenant également compte de la future possibilité, pour ce bien de prévoir à son tour une isolation par l'extérieur;
- Le réaménagement structurel et non structurel de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage;
- La mise en conformité du changement partiel d'affectation au PRAS de droit, d'activité productive avec commerce accessoires, pour deux unités distinctes, le maintien d'une part d'une surface d'activité productive et une affectation d'équipement au niveau de l'ancienne surface commerciale;

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

- Le programme prévoit d'une part de mettre en conformité une situation de fait au niveau des affectations du rez-de-chaussée et d'autre part d'augmenter la densité de logement avec deux nouveaux logements de deux chambres;

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

- en matière de programme :
  - la fonction mixte de l'immeuble est maintenue, et propose toujours diverses affectations, dont de l'activité productive, de l'équipement et du logement;
  - la scission, en situation de fait en deux unités d'affectations différentes, ne suscite aucune objection et correspond, par ailleurs, à la zone mixte du PRAS, et ce sans grever l'habitabilité du logement qui avait été maintenu;

- l'ajout de deux logements, se fait dans le respect des normes d'habitabilité visées par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, et ce, en proposant des unités aux dimensions confortables et un programme de 2 chambres et des terrasses;
- en matière de non-conformité au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :
  - considérant que les actes et travaux prévus, induisent des modifications majeures par rapport au programme et sont dès lors visés par le titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;
  - en effet, par « modification majeure », il est entendu des modifications structurelles, l'ajout de niveaux supplémentaires, la modification des destinations et des répartitions ainsi que la modification du nombre de logements;
  - de toutes les unités, seul l'atelier est accessible de par une limitation de différence de niveaux entre l'espace public et l'espace privé;
  - considérant que les 3 logements ne sont situés qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage, et que la construction d'une cage d'ascenseur afin de supprimer la plupart des dérogations au Titre IV, remettra en question autant la viabilité du rez-de-chaussée et ses deux activités, que celle des logements en supprimant des espaces essentiels à une bonne habitabilité et circularité ;
  - dès lors, la dérogation peut être acceptée ;
- en ce qui concerne le traitement des façades :
  - la typologie des années 1950 est entièrement supprimée au profit d'une typologie plus contemporaine, et ce via, dès le 1<sup>er</sup> étage, de nouvelles parois avec un système constructif différent et une finition en brique et des baies de grandes dimensions donnant sur les nouvelles terrasses en façade avant;
  - des baies plus fines en partie gauche de la façade avant, comportent un revêtement également en brique mais ajouré pour un léger apport de lumière supplémentaire sans induire davantage de vues dans le living;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la rehausse s'aligne à l'immeuble mitoyen de droite, le plus haut et dépasse de plus de 3m, l'immeuble mitoyen de gauche, induisant une dérogation à la hauteur, visée par l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - afin de ne pas impacter l'aéra existant de l'immeuble mitoyen de droite, le projet intègre également un aéra et propose judicieusement un léger dépassement afin de permettre une future isolation de l'aéra de l'immeuble mitoyen et ce afin de faciliter la mise en œuvre et les raccords;
  - l'implantation de terrasses en retrait de la façade avant, en biais, permet de garantir un extérieur à chacun des logements, tout en limitant tout impact pour les habitations voisines, sans impacter l'intérieur d'îlot et garantissant, par ailleurs, davantage d'intimité pour les pièces de séjour donnant sur l'espace public;
  - en effet, seule une terrasse, bien implantée, avec retraits, est accessible pour l'appartement au 1<sup>er</sup> étage, et donne sur l'intérieur d'îlot;
  - cependant l'ensemble des toitures plates, sont à végétaliser, d'une part, pour améliorer la situation d'une parcelle entièrement bâtie, avec un effet de rétention des eaux pluviales, et d'autre part afin d'améliorer l'esthétique, au sein de cet intérieur d'îlot, densément bâti;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet maintient l'imperméabilité totale de la parcelle, tel qu'octroyé par le permis d'urbanisme de 2002;
  - la végétalisation des toitures, s'impose afin d'améliorer cette situation de droit, peu acceptable à l'heure actuelle en terme de qualités environnementales;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne comporte aucun emplacement de parking, déjà en situation de droit;
  - le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking à prévoir dans un immeuble à logements multiples, ne s'applique que pour des constructions neuves ou reconstruction de tout ou partie d'immeubles;
  - il est précisé que même pour des modifications majeures, ce titre ne s'applique pas et dès lors, l'ajout de 2 logements supplémentaires, ne doit pas obligatoirement s'accompagner de l'aménagement d'emplacements de parking, dont au moins un emplacement pour les personnes à mobilité réduite;

- par ailleurs, au regard de la zone visée par le Règlement Régional d'Urbanisme, le bien est situé dans une zone de type B, à savoir une zone bien desservie en ce qui concerne les lignes de transport en commun permettant de rejoindre aisément l'ensemble de la ville;
- le projet prévoit également un espace de stockage pour au moins 15 vélos, au niveau du sous-sol;
- l'accès vers le local, se fait via l'entrée cochère, puis par le nouvel escalier menant au sous-sol, qui dispose d'une rampe pour descendre aisément les vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il n'est prévu aucune modification du système de gestion des eaux pluviales existante;
  - les actes et travaux prévus, ne soumettent pas la demande au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, mais, afin de palier à l'imperméabilité totale de la parcelle, il y a lieu de garantir au maximum de la végétalisation au niveau des toitures plates (type au moins extensif) et compatible avec les panneaux solaires, en toiture plate du bâtiment principal, et ce, afin de garantir une temporisation du rejet des eaux pluviales;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - l'ensemble des nouveaux murs de façade, sont constitué d'un complexe isolant sur une structure bois, et avec une finition en briquettes pour l'esthétique et la pérennité de l'ensemble;
  - en plus des isolations performantes, afin de tendre vers un indice A en PEB, il est prévu une ventilation de système D avec une installation double-flux, ainsi que des panneaux solaires;

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

- application de la prescription particulière n°3.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et des accords avec le cadre urbain environnant et dont toute modification est soumise aux mesures particulières de publicité :
  - Le projet induit une modification significative dans les perspectives de la chaussée d'Alseberg mais se maintient, en terme de gabarit, aligné dans un contexte fortement hétéroclite;
  - Par ailleurs, en ce qui concerne la typologie et le langage architectural, ce tronçon de la chaussée d'Alseberg est tout autant hétéroclite;
  - Bien que les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble existant avaient déjà été en partie supprimées, suites aux diverses transformations, visées ou non par un octroi de permis d'urbanisme, et qu'il n'y a pas lieu de considérer cet immeuble comme un témoin essentiel des années 1950, et qu'une nouvelle typologie est acceptable, il y a lieu de garantir un nouveau langage architectural marquant;
  - La teinte gris clair prévue pour la brique, en plus des menuiseries de ton noir, ont peu de caractère, alors que le geste de la terrasse rentrante en biais, en plus du moucharabié auraient mérité davantage de lecture claire d'une architecture contemporaine permettant de marquer son époque;
  - Bien qu'un contraste de teintes, soit envisageable, il y a lieu de privilégier des teintes chaudes et s'intégrant dans le contexte bâti environnant tout en marquant davantage son identité propre;
  - En ce qui concerne le mur végétalisé, l'orientation Nord, rend sa pérennité peu crédible et bien qu'il existe des solutions, il y a lieu de les garantir ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - L'alignement des façades et toitures, au sein de ce tronçon de la chaussée d'Alseberg est très hétéroclite;
  - En effet, le bâtiment mitoyen de droite comporte 3 étages sur rez-de-chaussée, alors que sur sa droite, le bâtiment ne comporte qu'un seul niveau sur rez-de-chaussée, et encore à droite, deux niveaux sur rez-de-chaussée et l'immeuble mitoyen de gauche, quant à lui, est mitoyen, sur la gauche, avec un immeuble de 4 niveaux sur rez-de-chaussée, et puis un immeuble de 2 niveaux sur rez-de-chaussée, puis 3 niveaux sur rez-de-chaussée ainsi qu'encore un étage en recul;
  - Cette grande variation de gabarits, permet ne permet pas d'apprécier réellement l'impact dérogatoire d'une rehausse par rapport à la lecture dans la perspective de la chaussée d'Alseberg;
  - L'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, paragraphe 1, point 2, alinéa 4, vise les cas de figures de constructions de références anormalement basses, et que la référence doit être faite, dès lors, par rapport à d'autres constructions situées dans le même ilot et seule la condition de ne pas dépasser l'immeuble le plus haut, s'applique;
  - Une prise de référence, est aléatoire, au sein de cet ilot et il peut être dès lors considéré qu'au regard de l'alignement par rapport au bien mitoyen le plus haut, la dérogation ne s'applique pas;
  - De manière globale, sans considérer cette règle du Règlement Régional d'Urbanisme, il peut également être motivé que bien que dépassant de plus de 3m, et sur tout une partie, de plus de

5m, il faut considérer que visuellement par rapport à l'espace public, le haut acrotère décoratif de l'immeuble mitoyen de gauche, n'induit qu'un dépassement de 2,94m;

- Considérant également, que la rehausse est alignée en tout point au gabarit de l'immeuble mitoyen de droite, qui comporte du logement, la dérogation due au dépassement de plus de 5m, se fait au niveau du bâtiment commercial, sans logement et construit sur la totalité de la parcelle, ne comporte pas davantage de nuisances éventuellement dues à l'ombrage ou perte de vue dégagée;

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

- Végétaliser (de type extensif), l'ensemble des toitures plates et au niveau de la toiture couverte par des panneaux solaires, proposer un type de végétalisation compatible;
- Proposer des solutions et techniques afin de garantir la pérennité du mur végétal (compléments au niveau de la notice explicative) ;
- Proposer des teintes, davantage intégrée dans le contexte environnant, et dans des tonalités plus chaudes, telles que présentes en nombre dans le contexte bâti à proximité, à savoir dans les teintes beiges, brunes, du clair au foncé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes, de traitement de toiture ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie du bâtiment, doit concilier identité propre et intégration, et en ce qu'il y a lieu de proposer des solutions d'amélioration de la situation environnementale de cette parcelle entièrement bâtie;

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 régional d'urbanisme, Titre I, article n°6 et Titre IV, ensemble des articles concernés par la demande et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 15/01/2025**  
**Objet n°02**

**Dossier 16-47770-2024 - Enquête n°259/24**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 414C**

**Objet : mettre en conformité l'affectation des locaux au 1<sup>er</sup> et l'existence de terrasses au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de rapport (à front de voirie) et isoler les façades avant, arrière et latérale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47770-2024 introduite en date du 28/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'affectation des locaux au 1<sup>er</sup> et l'existence de terrasses au 4<sup>ème</sup> étage d'un immeuble de rapport (à front de voirie) et isoler les façades avant, arrière et latérale sur le bien sis chaussée d'Alseberg 414C;

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

**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 déroge au RRU en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade :

- Article 36 : « § 1. L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon, peut être autorisée dans les conditions suivantes - 3° dans les zones générale et élargie : c) être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie; » en ce que l'enseigne « Izatech » dépasse la largeur de la vitrine et s'inscrit au-dessus de la porte d'entrée des logements;

**Considérant qu'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, la demande déroge au RCU aux articles suivants :**

- Article 8 : Aspect de la façade au rez-de-chaussée : « §3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites. » en ce que l'enseigne Izatech est verte fluo;
- Article 9 : Vitrine : « Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface. » en ce que la vitrine du magasin est presque totalement obstruée;
- Article 24 : Dispositifs parallèles à la façade : « §3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Ils sont situés à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie. §5. Le total de la largeur des inscriptions de l'enseigne, logos et/ou publicités associées à l'enseigne compris, ne peut dépasser les 2/3 de la longueur de l'enseigne. » en ce que l'enseigne « Izatech » dépasse la largeur de la vitrine et s'inscrit au-dessus de la porte d'entrée des logements;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse.", en ce que le projet prévoit une isolation en façade avant sur tous les étages, même au rez-de-chaussée de 14cm+enduit de finition, soit 15cm;



- non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :- ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde » en ce que le projet prévoit d'isoler la façade arrière qui est déjà plus profond que les voisins;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière d'esthétique :
  - non respect de l'article 8 : Aspect de la façade au rez-de-chaussée qui prescrit : « §3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites. » en ce que l'enseigne Izatech est verte fluo;
  - non-respect de l'article 9 : Vitrine qui prescrit : « Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface. » en ce que la vitrine du magasin est presque totalement obstruée;
  - non-respect de l'article 24 : Dispositifs parallèles à la façade : « §3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Ils sont situés à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie. §5. Le total de la largeur des inscriptions de l'enseigne, logos et/ou publicités associées à l'enseigne compris, ne peut dépasser les 2/3 de la longueur de l'enseigne. » en ce que l'enseigne « Izatech » dépasse la largeur de la vitrine et s'inscrit au-dessus de la porte d'entrée des logements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2024 au 27/12/2024 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 :**

28/09/2024 : dépôt de la demande;

13/11/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/11/2024 : réception des compléments;

09/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

13/12/2024 au 27/12/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/01/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

#### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 09/12/2024. 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 :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, essentiellement composé d'immeubles affectés au logement et au commerce;
- La chaussée d'Alseberg est desservie par les transports en commun (ligne de tram 51 de la STIB);
- L'immeuble concerné par la demande, présente un gabarit R+4, et date de 1963 (PU n°16-23304-1963). Cet immeuble accueillait initialement;
  - au sous-sol : des caves en parties avant et des parkings en partie arrière;
  - au rez-de-chaussée : 1 commerce en partie avant et un atelier de carrosserie en partie arrière;
  - au 1<sup>er</sup> étage : **2 logements 2 chambres** dans la partie avant et des bureaux (liés à la carrosserie) en partie arrière;
  - aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 6 appartements 2 chambres **avec terrasses**;
- On y retrouve en situation existante de droit (voir dernier PU n°16-25963-1969) :
  - au sous-sol : des caves en parties avant et des parkings en partie arrière;
  - au rez-de-chaussée : 1 commerce en partie avant et un atelier de carrosserie en partie arrière;
  - au 1<sup>er</sup> étage : **des bureaux** dans la partie avant et des bureaux (liés à la carrosserie) en partie arrière;
  - aux 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 6 appartements 2 chambres **sans terrasses**;
- Il apparait que la situation existante de fait est une refonte des deux situations et le 1<sup>er</sup> étage et le 4<sup>ème</sup> étage n'ont pas été modifiés comme prévus au sein du permis de 1969, on retrouve :

- au 1<sup>er</sup> étage : **2 logements 2 chambres** dans la partie avant et des bureaux (liés à la carrosserie) en partie arrière;
- au 4<sup>ème</sup> étage : 2 appartements 2 chambres **avec terrasses**;
- Les façades ne semblent avoir subi aucune modification depuis la construction, sauf le remplacement des menuiseries au rez-de-chaussée qui étaient en aluminium par du PVC blanc;
- Toutes les enseignes sont en infraction;

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

- La mise en conformité de la conservation des deux logements au 1<sup>er</sup> étage (en lieu et place des bureaux prévus dans le PU n° n°16-23304-1963);
- La mise en conformité de la conservation de la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage en façade arrière (cet espace n'a donc pas été refermé comme le prévoyait le PU n°16-23304-1963)
- La mise en place d'un isolant en façades avant, latérale et arrière;
- La mise en conformité du remplacement des châssis et portes au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- La mise en conformité des enseignes;

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

- Considérant que la demande satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000, en ce qui concerne les aménagements intérieurs au 1<sup>er</sup> étage et la conservation de la terrasse au 4<sup>ème</sup> étage;
- En effet, :
  - Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur (Le règlement général sur la bâtisse de la Commune d'Uccle, approuvé par le Conseil communal le 14/06/1948) où ils ont été exécutés et/ou sont conformes actuellement;
  - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences;

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

- en matière de programme :
  - Le projet conserve sa répartition d'origine et propose 4 beaux logements, ce qui est qualitatif;
  - Les chambres aux derniers étages ont conservé leur dimension d'origine. La dérogation au norme d'habitabilité en ce qui concerne la dimension de la chambre parentale est donc accordée ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les transformations apportées se conforment aux différents permis délivrés;
- en matière d'environnement :
  - Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles et rouges-queues 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<sup>er</sup> 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 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.

### **Nichoirs rouges-queuees :**

- Dimensions : (L 20 x H 20 x P 30 cm, Chambre : 15 x 21 cm, Trou d'envol : souvent ovale et de 3 à 4,7 cm).
- Matériau : nichoir en ciment de bois, suspente en acier galvanisé.
- Orientation : est, sud-est, à l'ombre (par exemple sous une structure).
- Hauteur : le plus haut possible et au minimum à 2,5 - 3,5 m du sol, à un endroit inaccessible pour de petits carnivores.
- Nombre de nichoirs : installer plusieurs nichoirs dans la même zone.

### **Nichoirs hirondelles :**

- Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.
- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 2 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il vaut mieux éviter le plein soleil et qu'il soit protégé de la pluie.
- INFOS COMPLÉMENTAIRES : les hirondelles étant très fidèles aux lieux qu'elles occupent, il peut s'écouler un certain temps avant que les nichoirs soient occupés, mais une fois qu'ils le sont, il est possible d'accueillir une colonie illimitée d'hirondelles.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.
- ENTRETIEN : les coques de nid en béton de bois sont particulièrement solides et ne devraient pas pourrir. Cependant, il est plus sûr de vérifier chaque année le nichoir, notamment les fixations des planches à équerre. Le nettoyage du nid n'est généralement pas indispensable avant plusieurs années d'utilisation;
- en matière de conformité des châssis et porte du rez-de-chaussée de l'immeuble:
  - Les nouveaux châssis et la porte d'entrée du rez-de-chaussée ont été remplacés récemment sans autorisation :
    - Il est cependant regrettable que ceux-ci aient été remplacés par du PVC, ce matériau n'est pas pérenne et ne peut plus s'envisager dans le climat actuel où la durabilité des matériaux est un élément essentiel à prendre en considération pour ne pas nuire à l'environnement;
    - Il y a lieu de prévoir des menuiseries en aluminium en façade avant;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se déroge au RRU en matière d'enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade - Article 36 : « § 1. L'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon, peut être autorisée dans les conditions suivantes - 3° dans les zones générale et élargie : c) être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie; » :

- L'enseigne « Izatech » dépasse la largeur de la vitrine et s'inscrit au-dessus de la porte d'entrée des logements, ce qui ne peut pas être conservé;
- Il y a lieu de réduire celle-ci conformément au Règlement en vigueur et limiter sa largeur à la largeur de la vitrine;

### **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 déroge au RCU aux articles suivants :

- Article 8 : Aspect de la façade au rez-de-chaussée : « §3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages. Les couleurs fluorescentes sont interdites. » :
  - L'enseigne Izatech est verte fluo;
  - Si sa dimension est réduite et limitée à la largeur de la vitrine, cette teinte peut être conservée car elle est liée à la marque/l'identité du magasin;
- Article 9 : Vitrine : « Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade. La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface. » :
  - La vitrine du magasin est presque totalement obstruée;
  - Il y a lieu de réduire significativement les parties obstruées;
- Article 24 : Dispositifs parallèles à la façade : « §3. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines. Ils sont situés à au moins 50 centimètres des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie. §5. Le total de la largeur des inscriptions de l'enseigne, logos et/ou publicités associées à l'enseigne compris, ne peut dépasser les 2/3 de la longueur de l'enseigne. » en ce que l'enseigne « Izatech » dépasse la largeur de la vitrine et s'inscrit au-dessus de la porte d'entrée des logements :
  - Cet enseigne ne peut pas s'envisager car elle est trop voyante et massive : il y a lieu de respecter le prescrit et de limiter sa largeur à la largeur de la vitrine;
  - La teinte verte fluo peut s'envisager (elle est liée à l'identité du magasin) dans le cas de figure où la taille de l'enseigne diminue;
  - La vitrine doit répondre également au prescrit et doit retrouver sa perméabilité sur 80% de sa surface;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU et la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- La demande s'inscrit dans une logique écologique, ce qui est une démarche à encourager et qui répond aux objectifs Régionaux futurs (réduction obligatoire progressive de la consommation d'énergie primaire entre 2025 et 2050);
- L'isolation en façade arrière n'entraîne pas de désagrément pour les propriété voisine en façade arrière, ne sera pas visible depuis l'espace public et peut s'envisager;
- En façade avant, le projet propose une finition esthétique qui respecte les caractéristiques de l'immeuble et peut donc s'envisager aux étages : il y a cependant lieu de conserver l'expression d'origine de la façade et de conserver les bandeaux horizontaux et les deux bandes verticales latérales ;
- Par contre, en façade avant, celle-ci est dessinée au rez-de-chaussée sur la coupe, ce qui ne peut pas s'envisager : en effet, celle-ci déborde sur le domaine public et réduit la largeur du trottoir : il y a lieu de ne pas isoler le rez-de-chaussée;

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

- Ne pas prévoir d'isolant au rez-de-chaussée de la façade avant;
- conserver l'expression d'origine de la façade avant et conserver les bandeaux horizontaux et les deux bandes verticales latérales ;
- prévoir des châssis et la porte d'entrée de l'immeuble en aluminium en façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme des étages est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le rez-de-chaussée en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que celles-ci amélioreront les qualités esthétiques de l'immeuble;

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 règlement régional d'urbanisme, articles n°3 et n°4 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 15/01/2025**  
**Objet n°03**

**Dossier 16-47789-2024 - Enquête n°260/24**

**Situation : Avenue Groelstveld 27**

**Objet : restaurer un bungalow de 1959, construire un bâtiment pour un logement accessoire et dépendant de l'habitation principale, construire une piscine de 36m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasse) et réaménager le jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47789-2024 introduite en date du 10/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à restaurer un bungalow de 1959, construire un bâtiment pour un logement accessoire et dépendant de l'habitation principale, construire une piscine de 36m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasse) et réaménager le jardin sur le bien sis avenue Groelstveld 27;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'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'ilot;

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 13/12/2024 au 27/12/2024 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 :**

10/10/2024 : dépôt de la demande;

09/12/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2024 au 27/12/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/01/2025 : 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 09/12/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 09/12/2024 et émis le 17/12/2024 :

*Considérant le projet à savoir :*

- Restaurer un bungalow de 1959;
- Construire un bâtiment pour un logement accessoire et dépendant de l'habitation principale;
- Construire une piscine de 36m<sup>2</sup> (hors margelles et terrasse) et
- Réaménager le jardin;

*Considérant qu'il est prévu :*

- De maintenir la petite CEP de 1m<sup>3</sup> à l'arrière du garage (80m<sup>2</sup>) en rejetant son trop-plein à l'égout;
- Une CEP de 7,5 m<sup>3</sup>;
- Un dispositif de gestion des eaux pluviales de 2,5m<sup>3</sup>;
- Dont le trop-plein se déversera naturellement dans le jardin en cas de forte pluie;

Considérant que :

- Les installations techniques seront placées dans une serre dans le jardin;
- Des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture;

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

- À un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- Au volet prévu pour la piscine;
- À la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);
- Aux installations techniques de la maison et de la piscine (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout, ...);

Avis favorable à condition :

- De ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- De prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- De limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- De faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));
- Sur la toiture existante, de prévoir une étanchéité de couleur claire sous les panneaux photovoltaïques afin d'éviter leur surchauffe (et donc une perte de leur efficacité) et un effet d'accumulation de chaleur;
- Que la nouvelle toiture soit une toiture verte;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, est fortement résidentiel et dont les constructions s'implantent, soit sur des parcelles étroites, soit sur de grandes parcelles;
- Dans ce quartier, l'avenue Groelstveld est une artère résidentielle, bordée de maison soit isolées, soit accolés par deux, voire jumelées;
- La parcelle concernée par la demande est située au bout d'un chemin carrossable et comporte de nombreuses limites mitoyennes, dont deux villas jumelées, aux n°s 23 et 25 de l'avenue Groelstveld, ainsi que les n°s 21, 29 et 31, ainsi que les fonds de parcelles de plusieurs maisons mitoyennes sises chaussée de Saint-Job, du n° 88 au n°96. La limite du fond est mitoyenne avec une grande parcelle située en zone d'entreprise en milieu urbain, dont le bâtiment de l'ancienne fabrique de matériel Gardy, situé au n°3 Dieweg, inscrit à l'inventaire depuis aout 2024;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, comporte un bungalow, également repris à l'inventaire, ainsi qu'un jardin largement végétalisé en situation de droit et une serre de 18m<sup>2</sup>, une petite piscine ronde ainsi que la cuve bétonnée d'une ancienne piscine, en situation de fait;
- La parcelle comporte un historique, en ce qui concerne certaines interventions, dont certaines ont, aujourd'hui, disparues et également en ce qui concerne sa surface et ses limites :
  - Au moment de la construction du bungalow, la superficie de la parcelle était moindre et à un moment, le fond de la parcelle du n°29 a été acquit au profit de la parcelle concernée par la demande, probablement en même temps que la construction de la piscine ronde dans les années 1990;
  - Une piscine, de forme rectangulaire de 4m sur 9m, est présente en 1971, à proximité des fonds des jardins des habitations sises chaussée de Saint-Job, et ce jusqu'en 1996, où sa trace est encore présente malgré qu'elle ait été recouverte de terres et une nouvelle piscine ronde a été construite à proximité du bungalow;
  - Ce n'est qu'en 2009 que la piscine rectangulaire n'est plus perceptible, en raison des mouvements de terres, et jusqu'à présent, la piscine ronde est toujours en place;
  - Cependant, la structure et les margelles de l'ancienne piscine rectangulaire sont toujours présents sous la couche de terres;
  - Les constructions des piscines successives, et de la serre, ont été réalisées, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, et constituent, à l'heure actuelle une infraction;
- Les surfaces imperméables, entre le bungalow, les deux piscines et la serre, ainsi que tous les aménagements imperméables de terrasses en dalles, en situation actuelle, sont de l'ordre de 437m<sup>2</sup>, sans compter les surfaces recouvertes de gravier, de type dolomie, tassé avec le temps, induisant davantage d'imperméabilisation de la parcelle, à savoir environ 600m<sup>2</sup> au total, au sein d'une parcelle de 1998 m<sup>2</sup>, cela représente un taux d'imperméabilisation en situation actuelle d'environ 30%;
- L'habitation de typologie de bungalow a été bâtie fin des années 1950, début des années 1960, dans un style modernisme d'après-guerre, par les architectes Jean Vancoppenolle et Samuel Gilles de Pélichy et a été inscrite à l'inventaire en raison des intérêts qu'elle présente, dont la technique de mise en œuvre, l'historique, l'esthétique et les aménagements paysagers;
- Le bungalow, est relativement bien conservé dans le temps mais nécessite une restauration;
- Il est de plain-pied et comporte un petit niveau de sous-sol, le toiture comporte deux versants avec une pente très légère, s'apparentant davantage à une toiture plate;
- Le plan est simple et se compose structurellement de pans de murs au niveaux de 3 façades et d'une série de colonnes en bois 8/11 reprenant des poutres en bois 8/23 reprenant le dispositif de toiture, qui a permis un développement de larges baies, au niveau de la façade la plus large et qui s'ouvre sur le jardin;

- Les façades sont en briques et peintes au ciment blanc, les menuiseries sont en bois de ton brun foncé et la toiture comporte une finition en granulés d'ardoises collées;
- Le jardin comporte un aménagement paysager qui englobe ce bungalow et propose autant des espaces plus ouverts que des zones plus couvertes et ombragées pour l'implantation d'une petite terrasse;
- Les arbres présents sur la parcelle, fait partie de la scénographie et certains d'entre-deux sont de haute-tige;

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

- Le programme prévoit de restaurer le bungalow, tout en répondants aux besoins d'une personne à mobilité réduite, nécessitant des soins permanents, en construisant également un bâtiment pour un logement accessoire au logement principal ainsi qu'une piscine pour les soins;
- L'aménagement paysager de la parcelle, est revu en conséquence, afin de proposer d'une part, une amélioration de l'accessibilité pour une personne à mobilité réduite et d'autre part en restituant une scénographie de bungalow dans la végétation, tel qu'imaginé initialement;
- La demande, intègre également, la restauration à l'identique des façades, ainsi que des modifications mineures du cloisonnement intérieur, ces actes et travaux n'étant pas soumis à permis mais faisant partie intégrante du projet dans son ensemble;

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

- Bien que les besoins spécifiques, inhérents aux demandeurs doivent être pris en compte, les permis étant délivrés pour des bâtiments, l'analyse doit se faire réellement sur la base d'une réunion des différentes prérogatives, entre les aménagements à prévoir pour ces besoins spécifiques et entre les volontés régionales et communales du maintien et de la préservation des qualités végétales de l'intérieur d'îlot et la limitation des constructions, impactant à plus d'un titre, les intérieurs d'îlot et les parcelles de fond;
- En ce qui concerne la situation actuelle de la parcelle, par rapport aux constructions existantes et en infractions, il est à noter qu'elles sont antérieures au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et qu'en soi, elles auraient pu faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330,§3 du CoBAT;

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

- en matière de programme :
  - En ce qui concerne le bungalow existant :
    - le programme de maison unifamiliale est maintenu, il est prévu des modifications de cloisonnement, et le remplacement des éléments, tels que les sanitaires et la cuisine;
    - une chambre, située dans le plan d'origine, légèrement indépendante par rapport à l'habitation, est supprimée au profit de l'aménagement d'une cuisine plus vaste;
    - le nombre de chambre est également diminué suite au réaménagement et au total deux chambres sont supprimées, au profit de chambres plus spacieuses, avec des espaces de dressing et de salle-de-bain, ainsi qu'au profit de l'aménagement d'une chambre entièrement adaptée aux personnes à mobilité réduite;
    - la structure du bâtiment reste inchangée, cette dernière permettait justement dans le concept d'origine d'avoir un plan habitable modulaire;
    - l'annexe I, de la demande, sollicite une dérogation à l'article 8 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les WC, par rapport aux dimensions et la présence d'un sas par rapport aux pièces de séjour;
    - cependant, cette situation est d'origine et de droit, les deux WC concernés, ont une largeur légèrement inférieure à 80cm et celle pour les invités, donne dans le hall d'entrée et non dans le séjour;
    - dès lors, cette dérogation, au niveau d'une situation de droit et non modifiée, ne doit pas être accordée;
  - En ce qui concerne la nouvelle construction :
    - cette construction, se fait au profit d'un logement accessoire au logement principal, pour une infirmière au service du fils du demandeur, nécessitant des soins permanents;
    - la surface est simple et traitée en studio d'une quarantaine de mètres carrés;
    - l'aménagement des espaces, sépare les locaux techniques et locaux non habitables, de la pièce habitable, et comporte tout l'équipement nécessaire pour une personne travaillant sur place;
    - la hauteur libre sous les poutres de structure de la toiture, est de 2,40m, laissant le niveau fini en sous-face à 2,50m;
    - ce studio reste dépendant en totalité du logement principal et ne sera jamais loué et/ou vendu séparément et dans la continuité et en dehors du programme actuel, rester disponible pour toute personne en rapport avec la résidence principale, voire même en logement de type « kangourou » ou pour toute activité, accessoire et conforme au PRAS, en rapport également avec cette résidence principale ;
    - l'aménagement d'un espace au sein du bâtiment existant, pour une aide familiale ou simplement un logement de type « Kangourou », a été étudiée mais ne pouvait répondre aux prérogatives de qualités d'habitabilité pour une personne extérieure au service de la famille ou d'un membre de la famille, en raison d'un plan modulable qui a initié le projet par les architectes à l'époque, et dont l'acoustique ne peut permettre une forme d'intimité. Par ailleurs des travaux afin d'améliorer l'acoustique modifierai significativement cette modularité du plan et n'est pas réaliste ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne le bâtiment existant :



- la restauration, du bungalow existant, ne vise pas de modification de volume, d'implantation ou d'emprise, uniquement la restauration à l'identique d'un bâtiment remarquable, tant par son concept structurel que par ses caractéristiques esthétiques aux proportions judicieuses;
- En ce qui concerne la nouvelle construction :
  - le bâtiment est également de plain-pied;
  - l'emprise totale du bâtiment est de 60m<sup>2</sup> en tenant compte de la toiture dépassante sous forme d'auvent, pour limiter le réchauffement, ainsi qu'une imperméabilisation de 48,30m<sup>2</sup>;
  - la hauteur, est sensiblement similaire au bâtiment existant (3,14m au point le plus haut), à savoir 3,36m;
- En ce qui concerne la serre :
  - la serre existante de 18m<sup>2</sup>, sur dalle béton et existante de fait, est maintenue en position et sera restaurée dans le cadre du présent projet;
  - sa position et sa dimension, n'a aucun impact ni par rapport à la parcelle ni par rapport aux fonds des jardins des maisons sises chaussée de Saint-Job et peut dès lors être mise en conformité, en l'état;
  - d'autant plus qu'au regard de sa typologie ancienne, la restauration prévue, permettra de la maintenir dans le temps, en préservant ses qualités esthétiques, autant que sa fonction et dans le contexte global du réaménagement de la parcelle;
- En ce qui concerne la piscine :
  - son implantation a été réfléchi afin de limiter tout impact par rapport aux habitations voisines et les nuisances de bruit, et par rapport à d'éventuels abattages d'arbres non nécessaires;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'aménagement paysager a été étudié en même temps que les interventions au niveau du bungalow et de la construction neuve ainsi que de la de la piscine;
  - certains arbres de génération spontanée, sans intérêt et étouffants pour les autres plantations à préserver et revaloriser, ainsi que certains arbres malades, ne pouvant plus être soignés devront être abattus;
  - cet abattage se fait dans l'optique de proposer une replantation permettant de rééquilibrer l'ensemble du jardin qui avait été laissé à l'abandon;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage est maintenu, tel qu'en situation existante de droit, et toujours accessible via le chemin carrossable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la gestion des eaux pluviales, a pris en référence autant le Règlement Régional d'Urbanisme que le Règlement Communal d'Urbanisme en la matière;
  - l'actuelle citerne de récupération des eaux pluviales, située à l'arrière du garage, d'une capacité de 1m<sup>3</sup>, reprends les eaux des 80m<sup>2</sup> de la toiture du bungalow, et est maintenue en place avec une restauration et ce, avec l'ajout d'une pompe immergée pour alimenter le garage et un robinet extérieur et le solde est rejeté en même temps que les eaux de pluies;
  - les eaux de pluies, non concernées par cette toiture, séparées des eaux usées, sont récupérées, temporisées et infiltrées sur la parcelle, en profitant de la topographie existante adaptée à ce type de dispositifs et les eaux usées sont reliées à l'égout;
  - une nouvelle citerne d'eau de pluie mixte est donc installée, d'une capacité de 10m<sup>3</sup> et dont 7,50m<sup>3</sup> sont destinés à récupérer les 2500 litres supérieurs à la rétention et l'infiltration autour de la citerne;
  - en cas de fortes pluies, le trop plein de cette citerne se déverse naturellement dans le jardin dont la faible déclivité naturelle et la surface permet d'assurer l'infiltration de tous les excédents des eaux de pluies récupérées et réutilisées à des fins domestiques, pour les toilettes et la buanderie;
  - au niveau de la piscine, les principes du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales, sera respecté et intégrés dans le projet;
  - les eaux de nettoyage et rinçage des filtres sont rejetées à l'égout, avec respect du débit maximum;
  - la notice explicative confirme que la piscine ne sera vidangée que par une personne agréée;
  - au regard des efforts et des propositions de végétalisation ainsi que d'intégration au sein des volontés actuelles en matière environnementales, et bien qu'il soit systématiquement demandé de végétaliser les toitures plates, ce dispositif n'a pas d'intérêt dans ce cas, considérant la volonté franche de restituer une construction de typologie similaire au bâtiment existant, non prévu pour une toiture végétalisée;
- en matière de normes et prérogatives environnementales :
  - le projet prend en compte de nombreux aspects, cependant, il y a lieu de garder en mémoire, lors du chantier et ensuite pour l'utilisation des constructions, les éléments suivants :
    - seules les eaux du back wash, de la piscine, pourront être rejetées à l'égout, le reste doit impérativement être traitée par une société agréée;
    - au niveau également de cette piscine, un volet devra être prévu, afin d'empêcher les chutes de la petite faune;
    - dans l'éventualité d'un éclairage, pour la piscine et/ou les cheminements, celui-ci devra être limité à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

- dans l'éventualité, d'installations techniques, dont les caractéristiques le nécessitent, une déclaration de classe 3 devra être introduite auprès du Service de l'Environnement, permisenvironnement@uccle.brussels;
- afin d'éviter la surchauffe des panneaux solaires, l'EPDM prévu, devra être le plus clair possible;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - afin de répondre aux dispositions actuelles concernant les performances énergétiques du bâtiment, tout en respectant la typologie du bâtiment, il est prévu l'installation des éléments suivants :
    - l'installation d'une pompe à chaleur eau/eau avec forage de 3 sondes géothermiques en biais à partir d'un seul point de forage devant la maison, ce dispositif permet d'éviter la présence d'unités extérieures pour la pompe à chaleur et ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage autant que pour le demandeur et sa famille;
    - le chauffage de la maison existante, autant que le nouveau bâtiment accessoire, se fait par un plancher actif à faible inertie, pour chauffer et rafraîchir les logements;
    - l'installation d'une ventilation double-flux, dont le groupe est prévu au sous-sol, dans un local technique adapté;
    - les prises d'air sont dissimulées dans des meubles intégrés ainsi qu'au niveau du faux-plafond du couloir et des chambres;
    - le remplacement d'une partie du gainage de ventilation par un nouveau gainage isolé avec une pulsion via des grilles au sol, tel qu'existant
    - l'installation de panneaux solaires et/ou photovoltaïques en toiture;

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

- 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 :
  - La notion d'intérieur d'îlot, peut être remise en question, considérant qu'au regard de l'alignement des façades postérieures, en ordre semi-ouvert et de villas jumelées et de l'autre côté la zone d'entreprise en milieu urbain, la parcelle concernée par la demande, s'apparente davantage à une parcelle de fond;
  - Cependant, les impacts doivent être mesurés de la même manière et l'analyse de la demande telle que présentée, s'est faite sur la base d'une attention au respect de la prescription 0.6 du PRAS;
  - L'analyse jointe au dossier de demande de permis, permet de justifier des constructions supplémentaires, au regard de la situation existante, davantage imperméable;
  - En effet, en situation existante, certes, existante en situation de fait, les deux piscines, la serre, ajoutés au bungalow, aux chemins en dolomie, déjà fortement tassés et imperméables, ainsi que les grandes terrasses en dallage, la proportion de surface imperméable est de 30%;
  - Le projet tel que proposé, supprime tous les revêtements en dolomie, les terrasses et les deux piscines, avec une remise en pleine terre, et permet de réduire les zones imperméables de 4,5% malgré la construction d'une nouvelle piscine et d'un nouveau bâtiment accessoire au bâtiment principal;
  - Par ailleurs, le projet ne se limite pas seulement à la remise en pleine terre mais propose également des aménagements paysagers, englobants les constructions, faisant partie d'une étude globale;
  - Seuls les cheminements reliant les différentes constructions et la terrasse, est prévue en dallages imperméables, et ce pour des besoins inhérents à une situation de handicap;
  - Bien que l'urbanisme ne peut se prononcer sur les besoins inhérents à un état de santé mais uniquement sur les actes et travaux au sein d'un contexte environnant, il ne peut en être tenu compte;
  - Cependant, le dallage des cheminements, représente seulement 35% des surfaces considérées comme imperméables qui ont déjà été réduites de 4,5%;
  - Considérant également, les aménagements paysagers comportant des qualités esthétiques ainsi que proposant une biodiversité riche et de la somme des autres interventions limitant au maximum les impacts sur la perméabilité, en plus des aménagements pour la gestion des eaux pluviales, comme des infiltrations horizontales, des noues et un chemin carrossable en gravier, l'impact du dallage imperméable des cheminements piétonniers, est dérisoire;
  - En ce qui concerne les autres constructions, la serre, sur dalle de béton, à mettre en conformité est ancienne et comporte une typologie intégrée dans le contexte paysager, la piscine, est à bonne distance de toute autre habitation et est positionnée judicieusement, afin de ne nécessiter aucun abattage d'arbre ni mouvements de terres déraisonnables et le nouveau bâtiment accessoire pour le logement de l'infirmière, ne comporte qu'un seul niveau de plain-pied et occupe une surface strictement limitée à des besoins et des impératifs d'habitabilité;

**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. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - En ce qui concerne l'enveloppe extérieure et les abords :

- La toiture, a dû être récemment refaite, afin de maintenir le bâtiment hors eau, avec, en profitant de l'occasion, une isolation en liège, en sous face de toiture, et doublement de la rive de toiture pour reprendre la nouvelle charge, dans le même matériau et teinte;
- La restauration des façades existantes, tient compte de la technique mise en œuvre au moment de la construction, à savoir, des grands châssis coulissants et suspendus à un rail intégré dans la gorge dissimulée derrière la rive du toit, et ce avec un système de fermeture par pression au niveau des dormants constituant la série de colonnes en bois, visibles et structurant la façade;
- En effet, cette technique a été étudiée, afin de pouvoir être restituée à l'identique, via plusieurs pistes, tout tenant compte des performances énergétiques à garantir à l'heure actuelle ainsi que du poids du vitrage et quincailleries fabriquées actuellement, et sans pouvoir y parvenir sur la base d'une simple restitution à l'identique;
- En effet, en raison non seulement du vide d'air mais aussi du poids total des vitrages garantissant le respect de la PEB, et l'impossibilité de trouver des quincailleries adaptées, il a été décidé d'uniquement tendre vers la situation existante d'un point de vue technique, tout en maintenant une lecture d'aspect final similaire;
- Le nouveau bâtiment accessoire reprend la typologie du bungalow, et ce dans le respect des proportions étudiées et des jeux des pleins et des vides;
- Par ailleurs, le projet dans son ensemble, autant de la restauration, que des nouvelles constructions, y compris la piscine, se fait en même temps qu'une étude paysagère poussée, permettant de répondre à des impératifs écologiques et de préservations des intérieurs d'îlot végétalisés et en pleine terre, autant qu'à des impératifs esthétiques, de préservation et de valorisation du patrimoine existant;
- En ce qui concerne l'intérieur et les éléments de décor :
  - Afin de maintenir la typologie particulière et technique de ce bungalow, il a été choisi de ne pas isoler les façades, et d'autant plus qu'en raison de la faible proportion de murs pleins, l'isolation extérieure n'aurait eu aucune justification mais il a été surtout choisi d'atteindre ces performances, via de légères modifications intérieures;
  - En effet, afin de modifier le gainage existant et d'isoler le sol, tel qu'exigé en matière de performances énergétiques, certains revêtements de sol devront être sacrifiés, tels que les tomettes noires qui, par ailleurs, sont vétustes, et présentent des déformations en raison de divers affaissements de la dalle. Ces tomettes seront remplacées par un dallage en pierre bleue vieilles et de format rectangulaire varié et dont la teinte foncée est similaire à l'existant;
  - La structure intérieure reste inchangée, seuls quelques cloisons sont modifiées ponctuellement, afin de répondre aux normes et besoins en matière d'habitabilité, actuels, et ce tout en maintenant le langage originel avec des matériaux bruts (terre cuite peintes, lambris en résineux, la structure en bois apparente);

**En guise de conclusion, pour la Commune d'Uccle :**

Considérant la volonté manifeste de préserver et revaloriser une œuvre patrimoniale des années 1960, réalisée par des architectes de renom;

Considérant que l'étude globale du projet, tend à maintenir les caractéristiques esthétiques et s'est faite en tenant compte d'anciennes techniques, dans la mesure du possible, ainsi qu'en tenant compte du jardin existant, tout en lui rendant, l'aspect initialement imaginé par les architectes;

Considérant, que le projet tel que présenté, a fait l'objet de nombreuses recherches, qu'elles soient d'ordre de techniques constructive, de techniques adaptées en matière de performances énergétiques limitant tout impact de nuisances sonores et d'atteintes à la typologie originelle du bungalow, d'études paysagères proposant la biodiversité et revalorisant une parcelle de fond, tel que demandé pour les intérieurs d'îlots;

Considérant, une typologie de parcelle, davantage de « fond » que située en intérieur d'îlot ;

Considérant que malgré cela, la prescription 0.6 du PRAS, s'applique dans le cas d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot, et au regard des améliorations en matière environnementales, réflexions sur la récupération des eaux pluviales, les aménagements paysagers, le projet tel que prévu, n'impacte, au sens du PRAS, la parcelle qu'en l'améliorant significativement, et ce malgré une nouvelle construction ;

Considérant que les besoins particuliers du demandeur, ont pu être pris en compte sans impacter le bon aménagement des lieux et des qualités végétales;

Considérant que la nouvelle construction reste accessoire au logement principal et, à l'instar de nombreuses parcelles comportant une demeure et un logement accessoires pour les personnes y travaillant, tout en leur proposant des conditions d'habitabilité optimales ;

Considérant la globalité contextuelle du projet dont chacune des interventions est étudiée dans un contexte plus large, la demande telle qu'introduite est qualitative et le maintien d'un bungalow comportant de remarquables qualités techniques et esthétique est appréciable ;

Considérant l'ensemble du projet fonctionnant de manière optimale et les interdépendances judicieuses de tous les éléments d'aménagements intérieurs et extérieurs, permettent de justifier la demande telle que présentée ;

**Avis favorable concernant l'ensemble du projet inclus dans une étude globale de bâti et de considérations sur le patrimoine et sur l'environnement ;**

**En guise de conclusion, pour URBAN-DU et BE :**

Considérant la qualité globale du projet de rénovation du bungalow existant ;

Considérant l'amélioration des qualités paysagères du jardin existant ;  
Considérant que l'extension indépendante proposée dans le jardin imperméabilise davantage la parcelle ;  
Considérant que la densification des fonds de parcelle n'entre pas dans les principes défendus par la Région, tant en termes urbanistiques qu'en termes environnementaux ;  
Considérant la situation particulière de la famille demanderesse et la nécessité pour elle de loger une infirmière au sein de la parcelle ;  
Considérant la générosité des surfaces du bungalow rénové ;  
Considérant que la nécessité impérieuse d'augmenter l'imperméabilisation de la parcelle par la construction d'une extension indépendante permettant d'accueillir cette employée n'est pas démontrée en ce que cette employée pourrait être logée à l'intérieur du bungalow rénové ;  
Considérant de plus que la construction de cette extension nécessite l'abattage d'un arbre ;  
Considérant qu'il semble plus pertinent de mettre en valeur le jardin plutôt que l'imperméabiliser davantage ;  
Considérant l'installation d'un système de géothermie, que ces installations doivent être notifiées à Bruxelles-Environnement ;

**Avis favorable à condition de renoncer à la construction de la nouvelle extension indépendante dans le jardin et notifier l'installations de géothermie à BE.**

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**Avis partagé** favorable conditionnel de URBAN-DU et BE et favorable de la Commune d'Uccle ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 15/01/2025**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-47528-2024 - Enquête n°253/24 - Article 177/1**

**Situation : Avenue de Floréal 14**

**Objet : Démolir la crèche actuelle et l'érection d'un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal, rendre plus profond l'actuelle zone d'entrée afin d'y créer une zone verdurisée à l'avant en tant qu'accès et zone d'attente pour le site ainsi que l'installation d'un pavillon pour vélos et rangement de déchets**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47528-2024 introduite en date du 14/03/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir la crèche actuelle et l'érection d'un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal, rendre plus profond l'actuelle zone d'entrée afin d'y créer une zone verdurisée à l'avant en tant qu'accès et zone d'attente pour le site ainsi que l'installation d'un pavillon pour vélos et rangement de déchets sur le bien sis avenue de Floréal 14;

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

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

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT,

**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'ilot;

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

- demande soumise à rapport d'incidences :

A. article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24 - Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;

B. article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2024 au 24/12/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé (5 réclamations dont 1 signée par 6 personnes);

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Regret de ne pas avoir été consulté pendant l'élaboration du projet;*
- *Incomplétude du dossier : manque de précision sur la délimitation exacte des parcelles (remise en cause du plan de géomètre présenté par le demandeur); plans lacunaires (manquent les hauteurs du bâtiment projeté); remise en cause des distances du bâtiment par rapport aux limites de propriété;*
- *Conditions émises par la CC non respectées :*
  - *Fournir un plan de bornage : le plan présenté n'a pas été vérifié de façon contradictoire avec les riverains; présence d'une double clôture non clarifiée;*
  - *Reculer le bâtiment pour respecter le code civil : l'absence de bornage ne permet pas de vérifier que cette condition est respectée;*

- Diminuer la hauteur du bâtiment de 90 cm : le projet modifié réduit la hauteur de 21 cm seulement ce qui ne permet pas de diminuer significativement les vues depuis les parcelles voisines sur le nouvel étage; la seule justification du demandeur concerne des aspects techniques ce qui n'est pas acceptable;
- Ecran végétal proposé insuffisant puisqu'il ne permet pas de cacher l'étage supplémentaire;
- Déplacer la terrasse en toiture : c'est le cas, mais un chemin pour l'entretien est prévu sur la toiture plate, engendrant des vues sur les parcelles voisines;
- Problématique de la mobilité toujours pas abordée par le demandeur;
- Pas de précisions concernant la phase chantier (durée, accès aux logements) : proposer d'aménager les heures de travail ?
- Pas de précision concernant la stabilité liée à la nature du terrain;
- L'implantation et la situation du deuxième étage n'a pas été revue en fonction des réclamations précédentes;
- Nuisances visuelles et sonores suite à la promiscuité et l'implantation des installations techniques en toiture;
- Pas de respect de la prescription 0.6 du PRAS, tout l'intérieur d'îlot est dénaturé;
- Opposition au projet tel que présenté car nuisances en termes de mobilité et des troubles de jouissance inacceptables;
- Merci d'avoir pris en compte certaines remarques et avoir adapté le projet en fonction mais :
  - Pas de prise en compte du Titre 1 Chapitre 2 du RRU concernant l'implantation et la hauteur du nouveau bâtiment (réduire la profondeur et limiter la hauteur à 1 seul niveau);
  - Moins d'impact pour les riverains si le bâtiment était implanté à la place du bâtiment existant;
  - Plan paysager encore insuffisant car trop schématique (placer des arbres à haute tige dans le talus pour faire un réel écran végétal, la haie vive doit comporter plusieurs essences, nécessité de préserver le caractère vert de l'intérieur d'îlot);
- Altération de la vue sur l'espace vert en intérieur d'îlot à cause du nouvel étage;
- Augmentation du trafic (impact sur la qualité de l'air);
- Impact négatif des travaux sur la faune locale et sur la biodiversité de l'îlot (abattage des arbres + travaux de grande ampleur qui vont perturber l'équilibre actuel, avec déplacement probable des populations existant sur le site);

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : 160 jours;

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

14/03/2024 : dépôt de la demande auprès d'URBAN-DU;

11/04/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/04/2024 : réception des compléments;

22/04/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU, des instances externes et internes à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- AccessAndGo;

22/04/2024 : réception dossier région à Uccle;

15/05/2024 : demande des instances internes à consulter dans le cadre de la procédure :

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

10/05/2024 au 08/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis de la Commission de concertation du 26/06/2024, qui revêt un caractère conforme et est libellé comme suit :

### **« MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Considérant que le site est situé à proximité de plusieurs axes régionaux (chaussée d'Alsemberg, Avenue Brugmann), et à la hauteur de la station de transport public "Bens" ;
- Considérant que le site a une superficie de 4,7 ares et est situé dans le quartier urbain "Globe" ;
- Que le site se trouve à proximité du centre historique d'Uccle qui est un important centre commercial ;
- Considérant que la parcelle donne sur l'avenue de Floréal, rue à sens unique bordée d'un côté par des places de parking ;
- Considérant que l'avenue de Floréal est connectée à la chaussée d'Alsemberg, axe structurant à double sens, bordée de part et d'autre de places de stationnement avec piste cyclable par endroits et passage du tram ;
- Considérant que l'avenue de Floréal présente principalement des bâtiments résidentiels avec zone de recul avant ;
- Considérant qu'en termes de gabarit, les bâtiments sur l'avenue de Floréal varient entre 2 et 3 étages (+ rez-de-chaussée) ;
- Considérant qu'une voie est prévue à l'avant de la parcelle pour le bus scolaire ; qu'il y a également une zone prévue sur la voie publique avec 3 emplacements pour vélos ;
- Considérant que le site sur lequel se trouve le projet est situé à l'avenue de Floréal nr 14 à 1180 Uccle ; que le terrain a une superficie de 4741,58 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que l'entrée de l'école se trouve sur l'avenue de Floréal ; qu'il y a une porte d'accès pour les enfants et le personnel ; que l'accès pour les livraisons se situe au niveau du grand portail ;
- Considérant que le site abrite actuellement les fonctions suivantes : crèche, école maternelle, école primaire. Ces fonctions sont réparties sur l'ensemble du site ;
- Nous utilisons la désignation suivante pour les bâtiments du site :
  - Bâtiment A : Crèche Floreal
  - Bâtiment B : École maternelle Floreal

- Bâtiment C : École primaire de Floreal
- Bâtiment D : Salle de sport et locaux pour le personnel
- Considérant que l'objet de la demande est le bâtiment A (démolition du bâtiment actuel et construction d'un nouveau volume) ;
- Considérant que les bâtiments B, C et D ne seront pas modifiés et ne font donc pas l'objet de la demande ;
- Considérant qu'il existe une différence de niveau importante entre le bâtiment A et les parcelles situées sur l'avenue de Floréal (environ 1 étage) ; qu'ainsi le bâtiment de la crèche en intérieur d'îlot est implanté dans une cuvette, plus basse d'un niveau par rapport aux jardins des maisons côté rue ;
- Considérant qu'il existe un écran végétal généreux entre les propriétés voisines côté rue et la cuvette en intérieur d'îlot ; que le talus est végétalisé ;
- Considérant dès lors que la crèche actuelle est pratiquement invisible depuis les jardins des maisons côté Avenue de Floréal ; que la vue depuis les étages des 3 maisons les plus proches, côté avenue de Floréal se limite à une vue sur la toiture plate en bitume noir de la crèche actuelle, ainsi que sur la cour de récréation implantée côté Floréal ;
- Considérant qu'une grande partie de l'îlot est verdurisée et que cette zone appartient également au complexe scolaire ;
- Considérant que le reste de l'intérieur d'îlot est relativement vide de construction, à l'exception d'une batterie de garages (bâtiments les plus proches de la crèche existante) ; que l'ensemble des autres jardins privés est très éloigné du bâtiment de la crèche existante ;
- Considérant que le bâtiment de la crèche, datant de 1971 ? se compose d'un étage et a une superficie d'environ 360 m<sup>2</sup> ; que la hauteur du bâtiment est d'environ 3 mètres ;
- Considérant que la façade du bâtiment est constituée d'une combinaison de maçonnerie et de panneaux sandwich ; que les menuiseries extérieures sont en bois avec un simple vitrage ;
- Considérant que le bâtiment accueille 2 groupes d'enfants, soit 31 enfants, des chambres, un secrétariat, une buanderie, une cuisine et une salle pour le personnel ; que la disposition et l'agencement des pièces entre elles n'est pas efficace (circulation illogique, peu de cloisonnement, etc.) ; que les surfaces des pièces ne sont pas suffisantes pour permettre une extension de la capacité d'accueil de la crèche ;
- Considérant que les matériaux intérieurs sont de mauvaise qualité et ont fait leur temps ;
- Considérant qu'en été, en raison de l'orientation de ce bâtiment, il y a un problème de surchauffe qui se traduit par un climat intérieur désagréable et irrespirable ;
- Considérant qu'en 2018, un rapport a été préparé par SWECO suite à l'identification de fissures ; que cette étude de stabilité est jointe en annexe de la présente demande ;
- Considérant que ce rapport indique qu'il n'y a pas de danger immédiat pour les enfants dans le bâtiment mais que l'ingénieur en charge de la stabilité suspecte un manque d'armature supérieure dans la dalle de plancher ; qu'en raison de l'affaissement, en plus des fissures dans le plancher, les murs intérieurs ont également commencé à se dégrader ;
- Considérant que les vitres intérieures se sont détachées à certains endroits et ont dû être enlevées ou réparées à d'autres ; que les menuiseries extérieures sont en mauvais état ; qu'un simple vitrage n'est pas suffisant pour apporter un confort minimum aux enfants ;
- Considérant qu'un inventaire amiante a été réalisé en 2023 où l'on a trouvé de l'amiante au niveau des tuyaux de chauffage, des plaques de fibres, du mastic des menuiseries extérieures, des plaques de pignon et des avant-toits ; que l'inventaire amiante a été annexé à la présente demande ;

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

- Démolir la crèche actuelle ;
- Eriger un nouveau bâtiment pour la crèche Floréal,
- rendre plus profonde l'actuelle zone d'entrée afin d'y créer une zone verdurisée à l'avant en tant qu'accès et zone d'attente pour le site ainsi que l'installation d'un pavillon pour vélos et rangement de déchets ;

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

- Le Considérant qu'il a été envisagé de conserver le bâtiment existant de la crèche et de construire une extension ; que cette éventuelle extension ne ferait qu'aggraver les problèmes de fondation en raison de divers tassements ;
- Que compte tenu des problèmes d'orientation, de stabilité, de faible isolation et de surchauffe, et de la dégradation générale des matériaux du bâtiment, la voie de la conservation du bâtiment a été abandonnée et il a été décidé de démolir le bâtiment pour le remplacer par un autre ;
- Considérant dès lors que le demandeur sollicite la démolition de la crèche existante ;
- Considérant qu'en termes d'économie circulaire, l'outil TOTEM sera utilisé dans la phase d'appel d'offres pour évaluer la phase de déconstruction de la crèche et qu'un inventaire des matériaux existants sera réalisé afin d'évaluer leur état et la possibilité de les réutiliser in situ ou de les recycler ;
- Considérant l'absence d'intérêt patrimonial proposé par le bâtiment préfabriqué existant, datant du début des années 70 et son mauvais état général ;
- Considérant les problèmes de stabilité relevés par l'ingénieur ainsi que la présence d'amiante ;
- Considérant en outre la mauvaise orientation du bâtiment ainsi que sa faible isolation ;
- Considérant la réflexion poussée quant à la conservation ou non du bâtiment ainsi que les études menées par le demandeur à ce propos ;
- Considérant dès lors que la démolition/déconstruction de l'ancien bâtiment de la crèche est acceptable en ce qu'elle est nécessaire pour proposer un projet capable d'apporter toutes les qualités essentielles à l'accueil des enfants et en ce qu'il a été démontré que la transformation du bâtiment existant ne serait pas optimale pour atteindre cet objectif ;
- Considérant qu'outre la démolition de la crèche existante, le projet sollicite la construction d'une crèche de 54 places en lieu et place de la crèche démolie ;
- Considérant que le projet concerne également l'installation d'un volume en appentis le long du mur commun avec le n° 34 afin de structurer l'entrée, tout en offrant un espace pour le stationnement couvert des vélos et l'entreposage des poubelles du site ;
- Qu'une attention maximale sera accordée à la végétalisation et à la déminéralisation du site, ainsi qu'à sa visibilité depuis le domaine public ;

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

- **en termes d'affectation:**
  - Le projet conserve l'affectation de crèche et augmente sa capacité à 54 places au lieu de 31 ; que cette affectation entre parfaitement dans les possibilités offertes par la zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public qui régit cette parcelle ;
- **en termes d'implantation:**
  - Le projet s'implante légèrement différemment du bâtiment existant ; qu'actuellement, le bâtiment s'implante face aux immeubles côté avenue de Floréal ; qu'il est orienté au Sud ;
  - Considérant que l'implantation du nouveau bâtiment oriente les espaces de vie de la crèche (les zones les plus actives) vers la zone verte présente à l'arrière de la parcelle et vers le bloc préscolaire existant ; que cela crée une vue agréable sur la verdure et un lien visuel et physique avec la cour de récréation de l'école maternelle ;
  - Considérant que pour déterminer la position des espaces de vie, les facteurs suivants ont été pris en compte :
    - Profiter au maximum des apports solaires ;
    - Éviter la surchauffe ;
    - Limiter les réflexions gênantes ;
    - Dans les endroits où l'ombrage est nécessaire, privilégier l'installation d'auvents parce qu'ils offrent également des aires de jeux couvertes ;
    - Les parties orientées au sud, à l'arrière, sont équipées de moustiquaires.
  - Impact de l'ombre sur les bâtiments voisins : l'impact sur les jardins environnants est inexistant en raison de l'orientation favorable ; l'étude d'ensoleillement annexée à la présente demande montre que le bâtiment ne projette pas d'ombre sur les parcelles environnantes ;
  - Considérant que les espaces de vie sont tous situés au niveau du sol afin qu'ils puissent profiter pleinement du jardin et être accessibles d'une manière pratique pour les parents et les enfants ;
  - Que les espaces de séjour sont orientés nord-ouest afin de créer de grandes surfaces vitrées sans risque de surchauffe gênante ;
  - Considérant que d'un point de vue acoustique, placer les zones actives vers l'arrière de la parcelle est une bonne solution afin d'amenuiser les nuisances de bruit du côté des jardins résidentiels ;
  - Considérant dès lors que l'implantation du bâtiment se rapproche du talus côté avenue de Floréal, mais tout en tournant le dos aux maisons côté rue et en plaçant la cour de récréation/jardin pour les enfants à l'opposé des maisons côté rue ;
  - Considérant que jusque-là, la crèche était invisible depuis les jardins voisins ; qu'elle sera maintenant plus visible en raison de sa hauteur (1 niveau supplémentaire partiel par rapport à la situation existante) et de la nouvelle proximité du bâtiment par rapport à la situation existante ;
  - Considérant cependant que les documents ne sont pas assez précis quant aux niveaux pris en compte ; que les niveaux projetés se doivent d'être soumis à une référence fixe commune, à savoir un seuil existant, une taque d'égout...
  - Qu'il est malaisé de déterminer exactement l'impact de la nouvelle implantation sur les vues depuis les maisons côté Floréal en ce que les niveaux des jardins ou des maisons proches ne sont pas compréhensibles ;
  - Considérant également que la situation existante en limite de parcelle ne reflète pas la réalité en ce que les deux clôtures existantes n'apparaissent pas en plan ;
  - Qu'il est prévu la construction d'un mur en haut du talus, à la limite des parcelles voisines les plus proches ; que sa hauteur est difficilement appréhendable à la lecture des plans, tout comme sa nature ;
  - Que la nouvelle implantation, même si elle semble judicieuse en termes d'orientation et de gestion du bruit, paraît malgré tout trop proche de certains jardins ;
  - Considérant l'intérêt de conserver un talus planté du côté Floréal et de densifier sa verdurisation ;
  - Considérant dès lors qu'il convient de préciser les niveaux de construction sur les plans ainsi que les limites des parcelles afin de pouvoir déterminer sans équivoque l'impact de la nouvelle implantation pour les riverains ;
  - Que de manière générale, il y a lieu de reculer légèrement le nouveau bâtiment de l'arrière des maisons côté Floréal afin de respecter, en tout point, le code civil au minimum ;
  - Qu'il y a également lieu de conserver au maximum le talus et de planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment ;
  - Qu'il y a lieu de préciser la nature et la hauteur du mur projeté en limite de parcelle ;
- **en termes d'emprise:**
  - Le terrain a une superficie de 4.801 m<sup>2</sup> ; que le taux d'emprise de la situation existante, sur l'ensemble de la parcelle, y compris les autres bâtiments scolaires existants, est de 28% pour une surface construite de 1.328 m<sup>2</sup> ; que suite à la démolition de la crèche existante et la construction de la nouvelle crèche, le taux d'emprise en situation projetée augmente très légèrement et passe à 33%, soit une augmentation de 276 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la parcelle, ce qui est minime ;
- **en termes de volumétrie:**
  - Le nouveau bâtiment présente un volume principal de plain-pied avec un étage partiel, concentré du côté de l'accès principal ; qu'il présente donc une hauteur de 8,01 m pour le 1er étage et une hauteur de 3,85 m pour la partie uniquement de plain-pied par rapport au niveau du rez-de-chaussée du nouveau bâtiment ; qu'il présente des toitures plates ;
  - Considérant la configuration de « cuvette » de la parcelle, le nouveau volume proposé de R +1 partiel, dépasse dorénavant partiellement d'un étage le niveau des jardins des 2 maisons les plus proches situées côté Avenue de Floréal ;
  - Considérant, comme dit plus haut, la difficulté à appréhender la hauteur effective de ce nouvel étage partiel par rapport au niveau des jardins voisins ;
  - Qu'il y a lieu de préciser ces niveaux et hauteurs ;
  - Considérant que jusque-là, la crèche était invisible depuis les jardins voisins ; qu'elle sera maintenant plus impactante en raison de sa hauteur (1 niveau supplémentaire partiel par rapport à la situation existante) et de la nouvelle proximité du bâtiment par rapport à la situation existante (+/- 4,50 m entre l'étage partiel et le mur de clôture des jardins) ;
  - Considérant le choix de recourir à des toitures plates, ce qui minimise l'impact du volume par rapport à une toiture à versants ;



- *Considérant que l'étude d'ensoleillement démontre l'absence d'impact du bâtiment sur les jardins voisins en termes de perte d'ensoleillement ;*
- *Considérant la sobriété de l'architecture proposée ainsi que le choix de placer des activités non bruyantes du côté de l'avenue de Floréal ;*
- *Considérant le peu de fenêtres percées dans ce mur (une cuisine pour le personnel et un couloir) ;*
- *Considérant la présence d'une terrasse accessible depuis le réfectoire du personnel, placé maladroitement à proximité immédiate des jardins les plus proches du nouveau volume ;*
- *Considérant la nécessité de déplacer la terrasse proposée au premier étage afin de l'éloigner de l'arrière des jardins côté Floréal ;*
- *Considérant la hauteur sous plafond de l'étage partiel est de 3,40 m ; que cet étage n'abrite que des fonctions secondaires qui ne nécessitent pas une telle hauteur sous plafond ; qu'il y a lieu de réduire la hauteur de cet étage à 2,50 m sous plafond afin de réduire l'impact du bâtiment sur les parcelles voisines ;*
- *Considérant que les potentielles nuisances liées à la volumétrie proposée par cet équipement collectif sont minimales ;*
- *Que ces nuisances seront encore amoindries suite au recul demandé plus haut, au déplacement de la terrasse, à la réduction de la hauteur de l'étage partiel ainsi qu'à la plantation du talus afin de créer un nouvel écran visuel entre la crèche et les jardins voisins ;*
- en termes structurels :
  - *Le bâtiment est conçu comme une ossature en bois avec un remplissage léger ; que la structure porteuse se compose de colonnes, de poutres et de dalles de plancher en CLT massif ; qu'il n'y a pratiquement pas de murs porteurs dans le bâtiment ; qu'il peut donc être facilement adapté aux besoins futurs ;*
  - *Que le choix de l'ossature bois a été fait très consciemment dans l'idée de construire un bâtiment aussi circulaire que possible et qui minimise l'impact CO<sub>2</sub> de la construction ;*
  - *Que le bâtiment est conçu comme un bâtiment robuste et inerte grâce à sa façade et à sa dalle de plancher solides ; que l'avantage de cette inertie est d'éviter une éventuelle surchauffe et de garantir une bonne acoustique entre les étages ;*
- en termes de programme et d'aménagements intérieurs :
  - *détail ; le bâtiment répond à des critères stricts de durabilité et prend en compte une utilisation future flexible du bâtiment ;*
  - *Considérant que le projet prévoit la construction d'une crèche néerlandophone conforme aux directives de VIPA et de Kind en Gezin d'une capacité de 54 places (3x18 places) ;*
  - *Que l'entrée principale est située à l'avant du bâtiment ; que la salle pour le directeur et l'administration forme le cockpit du bâtiment et, de par sa position, a une bonne vue d'ensemble sur les allées et venues des visiteurs et les livraisons de la crèche ;*
  - *Que le stockage des poussettes, les sanitaires des visiteurs et la zone d'entretien sont reliés à cette pièce ; que le couloir s'élargit, créant des espaces supplémentaires ; qu'à l'entrée, le couloir s'élargit vers la salle polyvalente et les escaliers ; que la première zone de l'escalier devient un élément de jeu dans l'espace avec un petit toboggan et une maison de jeu ;*
  - *Qu'un autre élargissement est créé à l'entrée des espaces de vie des enfants ; qu'en face des salles de séjour, un banc surmonté d'un espace pour les patères permet aux enfants de retirer chaussures et vestes ; que l'élargissement de ce banc permet de créer des coins snoozing ou bibliothèque ou le banc devient soudain une table de bricolage ;*
  - *Considérant que les espaces de vie sont dotés d'un espace pour les casiers et les coussins de soins, ainsi que d'un espace de passage ;*
  - *Que la salle polyvalente constitue le lien entre le jardin d'enfants et la crèche ;*
  - *Qu'elle est étroitement liée à l'entrée et à la cour de récréation de l'école maternelle ; qu'il est prévu une salle modulable de sorte que l'espace devienne accessible via la cour de récréation et qu'il puisse être utilisé de manière flexible pour les fêtes scolaires ou les activités extrascolaires ;*
  - *Considérant que cette salle polyvalente présente une double hauteur afin qu'il soit possible d'y organiser des sports et des jeux, tout en proposant un volume intéressant ;*
  - *Considérant qu'une porte coulissante permet d'ouvrir la salle polyvalente et de la relier au hall d'entrée ;*
  - *Considérant que le projet propose 3 beaux espaces de vie, spacieux et lumineux, reliés entre eux ; que les éducateurs ont une belle vue d'ensemble de l'espace ; que chaque espace de vie peut accueillir 18 enfants et peut fonctionner soit horizontalement, soit verticalement, soit semi-verticalement ;*
  - *Que les espaces de vie 1 et 2 disposent également de zones de soins reliées entre elles ; que dans les salles 2 et 3, la zone de calme forme le lien entre les deux espaces de vie grâce à de grandes parois coulissantes ;*
  - *Considérant que les zones de tranquillité sont plus tactiles en termes de matérialité, de sorte qu'elles deviennent des espaces où les enfants peuvent brièvement se détendre ;*
  - *Considérant que l'étage présente des fonctions annexes, inaccessibles aux enfants ; qu'un ascenseur permet d'accéder au niveau supérieur ; que la buanderie et les vestiaires sont placées de manière compacte dans la zone centrale du 1er étage ; que la salle à manger du personnel se trouve au bout du couloir de manière à ce qu'il constitue un point de repos ; que cette salle est reliée à une agréable terrasse sur le toit ;*
  - *Considérant cependant que la terrasse proposée sur la toiture verte se situe au plus près du talus côté Floréal ; qu'afin de limiter les éventuelles nuisances liées au bruit, il y a lieu de déplacer la terrasse dans l'angle créé par le volume du 1er étage et de la reculer par rapport aux jardins des maisons situées avenue de Floréal ;*
  - *Considérant qu'au premier étage, sont placées les fonctions de soutien uniquement dans la partie avant de la crèche ; que dans la deuxième partie du bâtiment, la disposition des espaces de vie et de sommeil du rez-de-chaussée pourrait être reprise à l'étage +1 afin d'augmenter la capacité de la crèche de 3 groupes de vie, ce qui permettrait d'avoir jusqu'à 6 groupes de vie ;*
  - *Considérant dès lors que, si nécessaire, le bâtiment peut être facilement adapté pour répondre à différents besoins ou visions dans le futur, ce qui est à saluer en termes de flexibilité ;*
- en termes de langage architectural :
  - *Le matériau prédominant est la brique de parement de teinte claire, dans un souci d'intégration à son environnement immédiat ;*

- *Considérant que l'espace de vie est conçu comme une surface de façade vitrée afin de maximiser la transparence et la pénétration de la lumière du jour ;*
- *Que les auvents et les locaux à vélos sont dotés d'une structure en acier avec des poutres en bois ; que l'acier est peint en vert clair ;*
- *Considérant que des matériaux acoustiquement absorbants sont utilisés pour atténuer au maximum le bruit ambiant ; que pour la face inférieure de l'auvent, des panneaux de ciment en laine de bois avec une très bonne valeur d'absorption acoustique ( $A_w=1$ ) sont placés ;*
- *Que l'entrée et, par extension, le portique de l'abri à vélos et de l'aire de stockage des déchets sont également construits en acier ;*
- *Qu'à la hauteur de l'entrée et du local à vélos, la clôture est transparente et réalisée en métal déployé ; qu'à hauteur des conteneurs à déchets, une paroi fermée est prévue pour les dissimuler à la vue du public ;*
- en termes d'accès :
  - *L'entrée principale du site est actuellement difficile à lire ; que l'entrée est située à la limite de la parcelle, de sorte que les parents et les enfants qui attendent doivent se tenir debout sur le trottoir public, ce qui complique le passage des autres piétons aux heures de pointe de l'école (ramassage et dépose des enfants) ;*
  - *Considérant que le projet propose d'améliorer cette situation en dotant le site d'un jardin avant, par analogie avec la plupart des maisons de l'avenue Floréal qui possèdent toutes une zone de recul ;*
  - *Considérant qu'avec la création de ce jardin avant, l'idée est de verduriser l'entrée de l'école et de créer un espace d'attente, au sein de la parcelle, pour accueillir efficacement le flux de personnes aux heures de pointe ;*
  - *Considérant que les poubelles, jusqu'ici entreposées à l'air libre le long du mur du voisin et donc visibles depuis l'espace public, sont intégrées dans un local fermé, associé à l'abri vélos, ce qui permet de proposer une entrée plus accueillante au site ;*
  - *Considérant qu'au-delà de la zone d'attente, le portail se compose d'un portillon pour les piétons (où les parents peuvent venir chercher ou déposer leurs enfants en dehors des heures d'ouverture) et d'un grand portillon pour que les livraisons et le passage des véhicules d'urgence reste possible ;*
  - *Considérant que les fournisseurs trouvent facilement leur chemin dans la zone d'entrée de l'école et de la crèche ;*
  - *Considérant que les livraisons de la cuisine à la crèche se feront après notification ; que la fréquence des livraisons est actuellement quotidienne (repas préparés par le fournisseur) ; qu'il est prévu que seul le volume des livraisons augmente légèrement, et non la fréquence des livraisons ;*
  - *Considérant qu'il n'existe pas de deuxième voie d'accès au bâtiment de la crèche ; qu'il n'est donc pas possible de séparer le flux logistique distinct du flux public ; que les livraisons ont généralement lieu lorsque l'heure de pointe du matin ou du soir est passée ;*
- en termes de mobilité :
  - *Le projet crée un abri à vélos, dont 10 places de stationnement pour vélos verrouillables et 20 places de stationnement pour vélos non verrouillables ;*
  - *Que des bornes de recharge pour les vélos électriques seront également installées à proximité de l'abri à vélos ;*
  - *Que près de la crèche, seront installés des supports pour vélos afin de permettre le stationnement de vélos de courte durée ;*
  - *Qu'aucune place de parking n'est prévue dans le projet puisqu'il n'y a pas d'espace disponible pour cela au sein de la parcelle ;*
  - *Considérant que le rapport d'incidences met en évidence des problèmes de trafic et de stationnement lors des heures de pointe du matin et du soir ; que ces mêmes problèmes sont relayés massivement par les riverains qui se plaignent du parking sauvage devant leurs allées de garage en heure de pointe ;*
  - *Considérant que ce problème de mobilité sera aggravé par le nouveau projet qui augmente la population de la crèche et globalement de tout le site scolaire néerlandophone ;*
  - *Considérant que même si l'accent est mis sur la mobilité douce, il est indéniable que la majorité des parents d'enfants en bas âge viendront déposer leurs enfants en voiture, engorgeant d'autant plus le quartier le matin et le soir ;*
  - *Considérant que le projet n'apporte aucune solution concrète aux problèmes de trafic liés à la voiture ;*
  - *Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif permettant de limiter les nuisances liées aux voitures dans le quartier le matin et le soir ;*
  - *Qu'un tel dispositif pourrait être un « kiss and ride » à l'entrée de l'école ou d'autres alternatives à étudier ;*
- en termes environnementaux :
  - *Le projet a été vérifié à l'aide de l'outil de calcul BAF+ ; que le facteur de surface de biotope actuel du site est de 0,311 ; que dans le cadre du projet, un certain nombre de toits plats seront démolis et convertis en toitures verdurisées ;*
  - *Considérant qu'un maximum d'efforts sera également déployé pour garantir que les espaces verts fournis soient aussi diversifiés que possible ; que la zone du talus avec les voisins de l'avenue Floréal sera entièrement aménagée en zone d'arbustes et d'arbres ou en prairie fleurie ; que le projet prévoit également un jardin potager qui sera utilisé à la fois par les enfants de l'école maternelle et par les enfants de l'école primaire ;*
  - *Que grâce à ces mesures, le projet sera légèrement amélioré en termes de biodiversité ; que le nouveau facteur de surface de biotope est de 0,32 ; que la feuille de calcul de l'outil de calcul BAF+ est jointe au dossier ;*
  - *Considérant que le bâtiment sera entièrement construit avec des matériaux sains, conformément aux directives de la VIBE ; qu'une attention particulière sera accordée à l'utilisation de matériaux de finition sans émissions ; qu'en combinaison avec un système de ventilation correctement dimensionné avec récupération de chaleur, le climat intérieur sain est garanti ;*
  - *Considérant que la possibilité de récupérer les matériaux de démolition sur place sera examinée au cours de la phase d'appel d'offres ;*
  - *Que le bâtiment est isolé de manière très précise et équipé de menuiseries extérieures performantes ;*
  - *Que de par sa structure à forte inertie et son orientation, le risque de surchauffe est largement réduit dans ce bâtiment ; qu'il y a l'effet de refroidissement supplémentaire de la rétention et des toits verts ;*
  - *Considérant de plus, que les arbres plantés dans le cadre de ce projet auront également un effet rafraîchissant en intérieur d'ilôt réduisant ainsi l'effet d'ilôt de chaleur ;*

- en termes d'aménagement des abords :
  - détail ; il est prévu de déminéraliser au maximum l'entrée et de créer une touche verte et ludique dans le paysage de la rue ;
  - Que l'ensemble de la zone sera ainsi rendue plus perméable et plus verte, ce qui offrira une valeur ajoutée à l'ensemble du site et sera un « plus » en termes d'éducation et d'intégration harmonieuse dans le quartier ;
  - Considérant en outre que le site sera ainsi mieux délimité afin de mettre l'accent sur la zone d'entrée puisqu'actuellement, ce marquage n'est pas clairement lisible ;
  - Considérant qu'à l'intérieur du site, les abords de la nouvelle crèche sont aménagés ainsi :
    - Un escalier de 5 marches est installé près de l'entrée de la crèche. Il s'ouvre sur l'aire de jeux des tout-petits, offrant un élément ludique et un espace de rencontre pour les parents ;
    - Cette élévation permet de maintenir autant que possible la pente du talus existant au niveau des voisins. Une zone le long du bâtiment est nivelée pour créer une voie d'évacuation pour le 1<sup>er</sup> étage.
  - Considérant que le jardin de la garderie est divisé en plusieurs parties afin de pouvoir travailler par zones et d'avoir une meilleure vue d'ensemble :
    - La première zone est destinée aux enfants à quatre pattes et aux tout-petits et est reliée à la cour de récréation de la crèche. Elle est conçue comme une zone de jeu et d'aventure (parcours pour vélos d'équilibre, cuisine de boue, tunnel de rampement, parcours de troncs d'arbres).
    - La deuxième zone est destinée aux enfants plus petits et comporte des éléments plus tactiles (gouttière d'eau, sentier pieds nus sécurisé, maison de jeu).
    - Une troisième zone est conçue comme un "jardin éducatif" où l'on trouve de la verdure.
    - Un potager commun sera aménagé entre la cour de récréation de la crèche et la cour de récréation de l'école.
    - Le bâtiment sera équipé d'auvents pour permettre des jeux extérieurs couverts. La face inférieure de ces auvents sera revêtue de matériaux acoustiquement absorbants afin d'atténuer le bruit par rapport à l'environnement.
- en termes de plantations et d'abattage d'arbres :
  - détail ; les arbres ont été mesurés et étudiés sur place ; qu'au total, 27 arbres de la parcelle ont fait l'objet d'une inspection visuelle ; que des tests ont également été effectués pour évaluer la santé et la stabilité des arbres ; que le rapport a été préparé par Krinkels NV (référence du rapport KVB23.034) le 7/2/2023 et que ce rapport est joint à la demande de permis de construire ;
  - Considérant que pour la réalisation du projet et la sécurité sur le site, il est nécessaire d'abattre 4 arbres à haute tige ; que ceux-ci sont indiqués sur les plans ;
  - Considérant que l'un des arbres "ROB 1" est un frêne ; que celui-ci présente un risque accru de chute ; que le rapport d'expert conseille d'effectuer une réduction de la couronne de 1 mètre pour permettre à l'arbre de tenir debout ;
  - Considérant que l'arbre "ROB 2" est infesté par le thunderbush, vraisemblablement le thunderbush à bord épais ; que cette maladie provoque une pourriture blanche à la base du tronc et dans les racines, ce qui augmente le risque de déracinement et de rupture des tiges basses ; que lors de l'inspection du 24/01/'23, un champignon parasite affectant les racines a également été observé ;
  - Considérant que le rapport de l'expert conseille d'abattre cet arbre rapidement ;
  - Considérant que les arbres "ROB 3" et "ROB4" entrent en conflit avec les fondations du bâtiment et devront être abattus pour éviter tout dommage ;
  - Que l'arbre "ROB 5" entre également en conflit avec le bâtiment ;
  - Considérant que les 4 arbres à abattre sont du type "robinia pseudoacacia" ;
  - Considérant que sur le robinier pseudoacacia, on note la présence d'épines sur les branches ; que l'espèce est exotique ; que ce type d'arbre n'est donc pas optimal pour une plantation sur le site d'une crèche ; que cet arbre contient également des parties toxiques (feuilles et écorce) ;
  - Considérant dès lors que l'abattage de ces arbres est justifié et acceptable ;
  - Considérant par ailleurs que le projet propose de compenser les arbres abattus sur la cour de récréation de la garderie ; qu'au centre de la cour de récréation, il est proposé de planter 1 arbre qui fournira également un ombrage adéquat dans le jardin : un "Acer campestre", ou érable rouge, caractéristique pour la croissance de ses feuilles jaunâtres en automne et de son feuillage rouge au printemps ; que cet arbre est idéal pour fournir de l'ombre dans l'aire de jeux ; qu'il s'agit d'un arbre
  - Indigène ; qu'il ne contient pas de parties ou de fruits toxiques ; qu'il est positif pour la biodiversité car c'est une plante hôte pour les papillons et une plante de gestation pour les abeilles ou les bourdons ;
  - Considérant également que dans la zone du jardin pédagogique, il est prévu de placer des arbres fruitiers où les enfants pourront cueillir des fruits en saison : un pommier et un poirier ;
  - Considérant qu'au niveau des murs de jardin, des haies indigènes sont plantées afin de verdifier la vue sur le mur de jardin en béton (mélange de charmes, d'érables champêtres, de peupliers et de jasmins de basse-cour) ; que les espèces d'arbustes choisies sont non toxiques ;
  - Considérant qu'un mélange de légumes, d'herbes et de fleurs comestibles sera planté dans la zone des bacs potagers ;
  - Qu'une pelouse de jeu sera également aménagée dans l'aire de jeux et qu'au niveau du jardin pédagogique, dans la zone au niveau de la limite de la parcelle, là où il y a de l'eau, une prairie fleurie sera aménagée ;
  - Considérant cependant qu'il y a lieu de fournir un plan paysager détaillé, qui intègre la plantation d'arbres et arbustes d'essences variées et locales permettant ainsi d'intégrer le nouveau bâtiment dans son environnement d'intérieur d'îlot vert et de préserver et favoriser la biodiversité ;
  - Considérant que les riverains font état de la présence d'espèces protégées au sein du site (notamment des renards) ; que cet aspect des choses n'a pas été étudié par le demandeur ;
  - Considérant dès lors qu'il y a lieu de faire réaliser une étude précise sur la présence de renards sur le site (et de toute autre espèce protégée) et de détailler les mesures de protection prévues durant les phases de projet et de chantier, en accord avec Bruxelles-Environnement ;
- en termes de gestion des eaux :

- Le site du projet présente une superficie totale imperméable de 2.557 m<sup>2</sup>, ce qui représente un taux d'imperméabilisation de 53 % ; que le projet augmente cette imperméabilisation à 2.779 m<sup>2</sup>, passant ainsi à un taux d'imperméabilisation de 58% mais en améliorant particulièrement les qualités environnementales au sein du site ;
- Considérant qu'un contact a été établi avec le facilitateur Eau de Bruxelles-Environnement ;
- Considérant que les principes suivants sont appliqués ;
  - Une surface maximale sera rendue perméable ;
  - La totalité de la toiture sera aménagée en toiture verte semi-extensive avec une couche de substrat de plus de 10 cm. Cela constitue une réserve d'eau utile assez importante pour la récupération de l'eau de pluie et peut donc être déduite du calcul ;
  - Néanmoins, le projet prévoit un réservoir de stockage d'eau de pluie de 5 000 litres pour alimenter les toilettes des adultes (les toilettes des enfants ne sont pas autorisées à être raccordées à l'eau de pluie conformément aux directives relatives à l'enfance et à la famille) et pour l'entretien du jardin ;
  - En ce qui concerne le stockage de l'eau de pluie, il sera répondu à l'exigence de fournir un bassin d'eau de pluie d'une capacité de 25 l/m<sup>2</sup> de surface imperméable (c'est-à-dire de surface active) en plus du volume prévu pour la récupération, avec un débit d'évacuation régulé vers le réseau de drainage existant, avec un débit régulé dans le réseau existant de 5 l/s/ha ;
- Selon les calculs, la capacité de tamponnage nécessaire est de 15,8 m<sup>3</sup>. À cette fin, il sera installé un toit de rétention d'eau d'une capacité de 16 m<sup>3</sup> ;
- en termes d'énergie :
  - Le projet prévoit un système de chauffage par le sol qui donne aux jeunes enfants une agréable sensation de chaleur ;
  - Que le refroidissement et le chauffage seront assurés par une pompe à chaleur fonctionnant avec l'énergie géothermique ; que ce type de pompe à chaleur peut également refroidir efficacement pendant les mois d'été et qu'elle évite les nuisances sonores par rapport aux parcelles voisines ;
  - Considérant que ce type d'installation (géothermie) nécessite un permis d'environnement de classe 1C à obtenir auprès de Bruxelles-Environnement ;
  - Considérant que le choix de la géothermie ou d'une pompe à chaleur air-eau se fera en fonction de sa faisabilité budgétaire ; que si une pompe à chaleur air-eau doit être installée, une étude acoustique sera réalisée sur sa position et son isolement éventuel pour réduire le bruit ambiant ;
  - Que si un système géothermique est installé, l'acoustique est moins problématique.
  - Considérant que l'utilisation d'un générateur électrique, en combinaison avec des panneaux solaires, permet à l'installation de fonctionner en grande partie indépendamment du réseau électrique ;
  - Que pour le système de ventilation, le projet prévoit un système de ventilation D correctement exécuté, équilibré et économe en énergie avec récupération de chaleur qui assure une ventilation optimale de toutes les pièces ; que le groupe d'air sera placé à l'intérieur du bâtiment ; qu'il sera donc isolé acoustiquement ;
  - Que de grandes surfaces vitrées sont prévues dans chaque pièce ; que cela donne une impression de lumière et d'espace, ce qui fait que le besoin d'éclairage est faible ;
  - Considérant cependant que les installations techniques ne sont pas reprises en plan et qu'il n'est pas possible de mesurer leur impact, en toiture notamment ;
  - Qu'il y a donc lieu d'intégrer les installations techniques dans les plans ;
- en termes d'accessibilité PMR :
  - Le nouveau bâtiment semble accessible à tous, conformément au Titre IV du RRU mais qu'il y aura lieu de répondre aux remarques éventuelles de l'avis AccessAndGo qui n'a pas encore été remis ;
- en termes de sécurité incendie:
  - L'avis du SIAMU du 14/05/2024 est favorable sous réserve du respect des 7 conditions émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte, notamment concernant les superficies de compartiments ;

**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 :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
    - Qu'à ce titre, le projet se doit d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser la création de pleine terre ;
    - Considérant qu'il peut être considéré que la qualité du projet proposé démontre d'ores et déjà ces améliorations mais que certains aspects doivent être précisés, notamment via un plan paysager plus détaillé, des plantations densifiées en limite des parcelles voisines, une plus grande conservation du talus,...
  - Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B - Rapport d'incidences - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol :
    - Considérant qu'en termes de procédure, des riverains se sont étonnés de ne pas pouvoir consulter les documents de la demande de permis en français, lors de l'enquête publique ;
    - Considérant que le dossier n'est pas soumis au champ d'application de la section III « Bruxelles-Capitale » de la loi du 18 juillet 1966 sur l'emploi des langues en matière administrative ; que le dossier de demande doit donc être rédigé uniquement en néerlandais ;
    - Qu'en effet, au regard des statuts de l'établissement public, « Autonome Raad van het Gemeenschaponderwijs – Administratie Diensten », le demandeur du permis d'urbanisme a pour objet social des opérations et des activités se rattachant à la gestion des compétences des Communautés (enseignement, culture et matières personnalisables) ; qu'en effet la présente demande rentre dans la dérogation légale visée à l'article 22 de la loi à savoir : « Par dérogation aux dispositions de la présente section, les établissements dont l'activité culturelle intéresse exclusivement un groupe linguistique sont soumis au régime applicable à la région correspondante. (Entrent dans cette catégorie d'établissements, toutes les crèches et sections préguardiennes). » ;

- Qu'en l'espèce et ce, en vertu de la disposition précitée, la demande de permis d'urbanisme est donc soumise au régime de la région linguistique néerlandophone et non celle de Bruxelles-Capitale, ce qui explique que l'enquête publique s'est tenue avec des documents uniquement en néerlandais ;
- Qu'il n'y a donc pas de vice de procédure et que l'enquête publique est réputée valable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet propose un équipement de grande qualité ; qu'il propose des solutions appropriées aux problématiques rencontrées par le précédent bâtiment et réduit les nuisances de bruit en intérieur d'îlot pour les riverains immédiats ; qu'il ne présente aucune dérogation ;

Considérant cependant que son implantation doit être légèrement revue pour s'éloigner des jardins voisins et que la hauteur de son étage partiel doit être diminuée ;

Qu'une solution, même partielle, doit être apportée aux problèmes de mobilité dans le quartier, accentués par le projet ;

Que des précisions et adaptations doivent être apportées à divers égards afin de répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Fournir un plan de bornage ;
- reculer légèrement le nouveau bâtiment de l'arrière des maisons côté Floréal afin de respecter, en tout point, le code civil au minimum ;
- conserver au maximum le talus et planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment ;
- planter une haie vive le long de la limite de parcelle ;
- réduire la hauteur de l'étage à 2,50 m sous faux-plafond afin de réduire l'impact du bâtiment sur les parcelles voisines ;
- au 1<sup>er</sup> étage, déplacer la terrasse afin de la reculer par rapport aux jardins des maisons situées avenue de Floréal ;
- fournir un plan paysager détaillé, qui intègre la plantation d'arbres et arbustes d'essences variées et locales ;
- préciser les installations techniques dans les plans (PAC ou géothermie) ;
- déplacer la sortie de secours à un endroit moins impactant pour le talus ou bien proposer un escalier léger qui n'implique pas de modification de niveau du talus ;
- faire réaliser une étude précise sur la présence de renards sur le site (et de toute autre espèce protégée) et détailler les mesures de protection prévues durant les phases de projet et de chantier, en accord avec Bruxelles-Environnement ;
- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo ;
- Se conformer aux avis services communaux ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet de la demande reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce que le volume, la zone de jardin et les installations techniques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de réduire le volume, de modifier l'implantation du bâtiment, d'aménager la zone de jardin et de résoudre les problèmes techniques concernant la gestion des eaux de pluie ;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

Considérant que le Fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la Commission de concertation et s'y rallie sans réserve;

Considérant que le Fonctionnaire délégué a notifié au demandeur la nécessité de répondre à des conditions pour rencontrer la notion de bon aménagement des lieux, sous forme d'un Article 191, envoyé le 23/07/2024;

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

1. Fournir un plan de bornage;
2. Reculer légèrement le nouveau bâtiment de l'arrière des maisons côté Floréal afin de respecter, en tout point, le code civil au minimum;
3. Conserver au maximum le talus et planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment;
4. Planter une haie vive le long de la limite de parcelle;
5. Réduire la hauteur de l'étage à 2,50 m sous faux-plafond afin de réduire l'impact du bâtiment sur les parcelles voisines;
6. Au 1<sup>er</sup> étage, déplacer la terrasse afin de la reculer par rapport aux jardins des maisons situées avenue de Floréal;
7. Fournir un plan paysager détaillé, qui intègre la plantation d'arbres et arbustes d'essences variées et locales;

8. Préciser les installations techniques dans les plans (PAC ou géothermie);
9. Déplacer la sortie de secours à un endroit moins impactant pour le talus ou bien proposer un escalier léger qui n'implique pas de modification de niveau du talus;
10. Faire réaliser une étude précise sur la présence de renards sur le site (et de toute autre espèce protégée) et détailler les mesures de protection prévues durant les phases de projet et de chantier, en accord avec Bruxelles Environnement;
11. Se conformer à l'avis SIAMU;
12. Se conformer à l'avis d'AccessAndGo ;
13. Se conformer aux avis services communaux;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 22/10/2024;

Considérant que le projet modifié a été soumis à de nouveaux actes d'instruction sous la forme d'une nouvelle enquête publique et d'un nouveau passage en commission de concertation;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
  - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

#### **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 21/11/2024 et émis le 14/01/2025 ;

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

#### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

*Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :*

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

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

*Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.*

#### **Dispositif de gestion :**

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

*Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :*

- a) *Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*
- b) *Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.*

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

**Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un**

ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 1000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition – collecte des eaux pluviales des toitures et du préau dans une citerne de 20 m<sup>3</sup> dont le trop-plein est envoyé dans un massif stockant et percolant situé sous le bâtiment à construire – est conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Cependant, de sérieuses réserves sont émises au sujet de l'infiltration sous ou à proximité immédiate d'un bâtiment étant donné le risque réel de déstabilisation des fondations par affouillement à cause de la nature non homogène de ce sol après travaux. Or il est ici proposé de réaliser un massif infiltrant de 90 cm de haut sur 58,5 m<sup>2</sup>.

Il est très vivement suggéré de remplacer ce massif infiltrant par un bassin d'orage classique étanche en béton de 24.000 litres avec orifice de vidange de 40 mm de diamètre (un trop-plein de sécurité est bien entendu autorisé).

Contacts utiles :

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

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

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

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

**Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le reflux de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Quant à la présente demande :

Les plans et la note explicative n'indiquent rien au sujet de la gestion des eaux usées. Celles-ci devront être rejetées à l'égout public, au besoin par pompage si le bâtiment à construire est plus bas que le raccordement existant à l'égout.

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

**Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Principes généraux :

- Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
- La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
- L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
- A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contact : Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

## **Adaptation et réfection du trottoir public**

### **Principes généraux :**

- Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs.
- Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.
- Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.
- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.
- Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

En fin de chantier, les opérations suivantes seront menées par le demandeur :

- Démontage complet du revêtement existant;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), voire remplacement des bordures abîmées;
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), le pavage sera remis en place ; les klinkers dégradés ou perdus seront remplacés par des klinkers identiques, de trois couleurs (gris clair, beige et bruyère).

Contact : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccl.brussels.

### **Contrôle d'implantation**

#### **Principes généraux :**

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.21, valbert@uccl.brussels.

### **Occupation temporaire de l'espace public, réservation de stationnement et interruption de circulation**

#### **Principes généraux :**

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : reservationdestationnement@uccl.brussels.

### **Gestion quotidienne de chantier**

#### **Principes généraux :**

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service Voirie – Cellule Suivi chantiers communaux et impétrants, tél 02/605.16.22, voirie@uccl.brussels. »

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 21/11/2024 et émis le 09/12/2024 :



Considérant l'avis du service Environnement pour le projet précédant à savoir :

« Considérant que le projet :

- Ne respecte pas le RCU EAUX;
- Mentionne une PAC sans en spécifier les caractéristiques;
- Prévoit une rampe d'accès en asphalte;

Avis favorable à condition de :

- Respecter le RCU Eaux;
- Fournir les caractéristiques de la PAC au service Environnement afin d'estimer si un permis d'environnement est nécessaire (permisenvironnement@uccl.brussels);
- Prévoir une rampe d'accès perméable;

Considérant que la nouvelle version du projet comporte :

- Une CEP de 20m<sup>3</sup>;
- Une zone d'infiltration de 58m<sup>2</sup>;
- Et respecte donc le RCU eaux;

Considérant cependant que la rampe d'accès est toujours prévue en asphalte car la rampe existante est maintenue;

**Avis favorable »;**

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

- o l'avis d'AccessAndGo, remis lors de la précédente enquête publique, toujours d'actualité;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «07/11/2024»;

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

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que le projet modifié répond aux conditions émises par le 191 et/ou la Commission de concertation de la manière suivante :**

- o Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Fournir un plan de bornage** » en présentant un plan de bornage réalisé en 2009 par le géomètre Jan François; que ce plan de bornage montre que la limite de la parcelle inclut le talus qui fait donc partie de la parcelle du site concerné par le projet :
  - o Considérant que les limites de propriété sont ainsi définies par un plan réalisé par un géomètre-expert, assermenté par le Tribunal de Première Instance d'Oudenaarde, inscrit au registre des géomètres-experts dont la compétence n'a pas à être remise en cause ici;
  - o Considérant que les limites de propriété n'ont pas été modifiées depuis 2009 et que ce plan peut donc être considéré comme représentant la situation de droit de la parcelle;
  - o Considérant que les riverains remettent cependant en cause la validité de ce plan de bornage en ce qu'il n'a pas été réalisé de façon contradictoire;
  - o Considérant qu'en cas de contestation du bornage, il y a lieu de faire appel à un géomètre-expert qui pourra établir un relevé contradictoire ;
  - o Considérant qu'il y a lieu, avant le début des travaux, de matérialiser physiquement ces limites sur le terrain, afin de lever toute ambiguïté entre situation de fait et de droit et de figer définitivement l'emplacement exact des limites de propriété;
  - o Considérant, de ce qui précède, que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- o Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Reculer légèrement le nouveau bâtiment de l'arrière des maisons côté Floréal afin de respecter, en tout point, le code civil au minimum** » en déplaçant légèrement le bâtiment vers le jardin de la crèche en s'assurant que l'extrémité du bâtiment se situe à 1,90 mètre de la limite de parcelle, conformément au Code civil :
  - o Considérant que cette cote est remise en cause par les réclamants en ce que les limites de propriété liées au plan de bornage sont discutées;
  - o Considérant que le plan de bornage, comme dit plus haut, est considéré comme valable et que cette cote n'a donc pas à être remise en cause;
  - o Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- o Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Conserver au maximum le talus et planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment** » en ne créant pas de mur de soutènement au niveau du talus, mais en le conservant :
  - o Considérant qu'un trottoir permettant l'entretien est créé le long du bâtiment, au pied du talus afin d'éviter tout problème d'infiltration par rapport au nouveau bâtiment de la crèche; qu'une structure drainante sera prévue sous ce trottoir pour évacuer l'excédent d'eau de pluie le plus rapidement possible;
  - o Que cette zone ne sera accessible qu'au personnel du site pour l'entretien; qu'une barrière, placée dans l'alignement du bâtiment, fermera l'accès au talus; qu'en cas d'urgence uniquement, le portail

pourra être actionné par le personnel puisque la deuxième voie d'évacuation par un escalier léger donne sur cette zone;

- Considérant que la demande de planter de nouveaux arbres afin de créer un écran végétal entre les jardins côté Floréal et le nouveau bâtiment n'est pas rencontrée;
- Considérant en effet que le plan paysager montre un aménagement du talus en talus fleuri, reprenant une couverture végétale composée d'herbes, de plantes couvre-sol et de graminées ornementales;
- Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition ne peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- Considérant qu'il y a lieu d'adapter le plan paysager en implantant des arbres moyenne tige le long du talus afin de créer un réel écran végétal avec les propriétés voisines;
- Considérant que le projet modifié répond à la condition « **planter une haie vive le long de la limite de parcelle** » en proposant une haie persistante, non invasive et non toxique :
  - Considérant que la note explicative parle d'épine-vinette et d'argousier;
  - Considérant cependant que le plan paysager n'évoque, dans sa légende, qu'une seule essence, à savoir l'Elaeagnus Ebbingei;
  - Considérant qu'il y a lieu de proposer une haie plus diversifiée en termes d'accueil de la biodiversité, des teintes de feuillage, des hauteurs de développement,... afin qu'elle puisse être véritablement qualifiée de « haie vive »;
  - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition ne peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- Considérant que le projet modifié répond à la condition « **réduire la hauteur de l'étage à 2,50 m sous faux-plafond afin de réduire l'impact du bâtiment sur les parcelles voisines** » en proposant une réduction totale du gabarit de 21 cm par rapport aux plans initiaux :
  - Considérant que le demandeur justifie cette faible diminution de la hauteur du bâtiment par des problèmes techniques et la nécessité de placer les conduits de ventilation entre les faux-plafonds et les poutres;
  - Considérant que les plans de gainage des conduites de ventilation n'ont pas été adaptés par rapport au projet initial; qu'il n'est donc pas aisé d'appréhender les aspects techniques utilisés comme justification au non-respect de cette condition;
  - Considérant que la hauteur sous dalle du rez-de-chaussée est toujours de 350 cm et n'a pas été modifiée;
  - Considérant que la hauteur sous dalle de l'étage est maintenant de 330 cm au lieu de 340 cm, ce qui ne permet qu'un gain de 10 cm sur les hauteurs sous plafond;
  - Considérant que les 11 cm restants ont été gagnés sur le complexe de toiture;
  - Considérant qu'à ce stade, les arguments techniques avancés ne sont pas convaincants;
  - Considérant que le projet modifié ne démontre pas que toutes les options techniques ont été étudiées afin de réduire la hauteur globale du bâtiment plus significativement et ce, afin d'en réduire l'impact sur les parcelles voisines;
  - Qu'en effet, d'autres alternatives techniques devraient être étudiées comme, par exemple, laisser les gaines apparentes au niveau de l'étage qui n'est accessible qu'au personnel, retravailler les sections des gaines en utilisant des gaines rectangulaires plus larges mais moins hautes, inverser les poutres, concentrer tous les gainages au centre du bâtiment, au niveau des couloirs dont la hauteur sous plafond peut être plus basse, évitant ainsi des passages de poutres inutiles, pratiquer, en accord avec l'ingénieur en stabilité, certains passages inévitables à travers des poutres,...;
  - Considérant dès lors que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition ne peut être considérée comme adéquate et suffisante;
  - Considérant qu'il y a lieu de pousser plus loin la réflexion avec les ingénieurs en techniques spéciales et en stabilité pour trouver un moyen de réduire la hauteur globale du bâtiment plus significativement; et si ce n'est pas possible, le démontrer techniquement;
- Considérant que le projet modifié répond à la condition « **au 1<sup>er</sup> étage, déplacer la terrasse afin de la reculer par rapport aux jardins des maisons situées avenue de Floréal** » en retravaillant les plans du premier étage et en plaçant la zone du personnel du côté du jardin de la crèche :
  - Considérant que ceci éloigne donc la terrasse du personnel des jardins côté avenue de Floréal;
  - Considérant en outre que le plan modifié éloigne autant que possible les fonctions actives de la façade côté jardins mitoyens; qu'en effet, dans le projet initial, la cuisine et le couloir présentaient

- une fenêtre sur cette façade; que dans le projet modifié, seule la buanderie, qui n'est utilisée qu'occasionnellement, possède encore une fenêtre sur cette façade;
- Considérant dès lors qu'il ne peut plus être considéré que des vues excessives ni que des nuisances de bruit seront générées depuis le projet sur les propriétés voisines; qu'un chemin périphérique destiné à l'entretien de la toiture plate ne peut être considéré comme générateur de nuisances significatives pour le voisinage;
  - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
  - Considérant que le projet modifié répond à la condition « **fournir un plan paysager détaillé, qui intègre la plantation d'arbres et arbustes d'essences variées et locales** » en proposant un plan paysager détaillant les différentes zones, chacune ayant son caractère et ses spécifications propres; que les différentes plantations sont déterminées en fonction des zones et reprises en légende du plan paysager :
    - Que les plantations prévues pour la zone du talus sont remises en cause; qu'il serait préférable, comme dit plus haut, de prévoir des arbres à haute tige indigènes au niveau du talus afin de créer un véritable écran végétal entre le site et les parcelles voisines;
    - Considérant également que le choix des essences proposées pour la haie vive est remis en cause et qu'il y a lieu, comme dit plus haut, de proposer des essences plus diversifiées;
    - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut donc être considérée comme partiellement adéquate;
    - Qu'il y a lieu de retravailler le plan paysager comme dit plus haut;
  - Considérant que le projet modifié répond à la condition « **préciser les installations techniques dans les plans (PAC ou géothermie)** » en précisant que le choix du demandeur s'est porté sur la géothermie parce que c'est le choix le plus écologique et le plus orienté vers l'avenir; que ce système offre la possibilité d'un chauffage économe en énergie et dans le cas d'étés plus chauds, permet également la possibilité d'un refroidissement :
    - Considérant que le choix d'une telle installation ne causera aucune nuisance acoustique pour le voisinage, au contraire des nuisances sonores possibles avec une pompe à chaleur air-eau;
    - Considérant que les forages sont représentés aux plans et sont situés entre le jardin et la cour de récréation; qu'une étude dynamique déterminera les profondeurs de forage exactes et le nombre de points de forage nécessaires pour le bâtiment; que cette étude technique est en cours;
    - Considérant que la pompe à chaleur sera située dans le local technique et non sur la toiture plate;
    - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
  - Considérant que le projet modifié répond à la condition « **déplacer la sortie de secours à un endroit moins impactant pour le talus ou bien proposer un escalier léger qui n'implique pas de modification de niveau du talus** » en implantant un escalier de secours léger, dans une structure en acier entre le bâtiment et le talus, séparé de la cour de récréation par une clôture; qu'elle sera placée de manière à fermer l'aire de jeu afin que les enfants ne puissent pas atteindre la hauteur du talus; qu'un portillon sera aménagé pour pouvoir utiliser ce passage en cas d'évacuation :
    - Considérant que cet escalier permet l'évacuation du premier étage en cas d'urgence uniquement; qu'il n'a pas destination à être utilisé de manière récurrente; qu'il ne peut donc être considéré comme source de nuisances pour le voisinage;
    - Considérant également que l'implantation de cet escalier, aboutissant sur une zone plane située le long du bâtiment et destinée à l'entretien permet de ne pas modifier significativement le talus;
    - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
  - Considérant que le projet modifié répond à la condition « **faire réaliser une étude précise sur la présence de renards sur le site (et de toute autre espèce protégée) et détailler les mesures de protection prévues durant les phases de projet et de chantier, en accord avec Bruxelles Environnement** » en montrant que le demandeur a contacté Bruxelles Environnement pour cartographier la présence de renards et d'éventuelles autres espèces protégées sur le site; que le contact du demandeur à Bruxelles Environnement est M. Olivier BECK (Chef du Département Politique de la Nature Orientée vers les Espèces); que Bruxelles Environnement a fourni une carte de relevé, jointe à la demande modifiée; que cette carte montre que la présence d'un renard est fréquemment observée dans la zone :

- Considérant que le demandeur prend en compte ces données dans son projet modifié de la manière suivante :
  - En suivant les 5 points-clés émis par la documentation de Bruxelles-Environnement comme des lignes directrices importantes (examiner les forces et les faiblesses du terrain, éviter les espèces invasives et soutenir les écotypes locaux, diversifier les types d'habitats, prendre en compte et façonner le contexte du site, poursuivre les résultats); considérant que tous ces points sont détaillés dans la note explicative;
  - En appliquant les mesures suivantes pendant la phase « chantier » :
    - Pour la faune :
      - Identification de la zone de construction : la zone ne se trouve pas à proximité d'une réserve naturelle protégée ou d'un site Natura 2000;
      - Aucun travail de nuit ne sera inclus dans la planification du site;
      - En raison de la procédure de passation des marchés publics, il est difficile de planifier précisément le chantier à l'avance pour tenir compte des périodes de reproduction de la faune;
      - Pour des raisons de sécurité, le site devra être très bien clôturé par rapport au reste du site. C'est aussi et surtout dans l'intérêt des enfants puisque l'école primaire actuelle fonctionnera encore. À cette fin, un périmètre sera établi avec une protection jusqu'au niveau du sol avec une hauteur de 2,00 mètres autour de la cour;
      - Ne pas créer de pièges pour la faune tels que des cavités, des judas à ouverture libre, etc. Un coordinateur de la sécurité a été nommé pour le projet, qui assurera un contrôle périodique de ces mesures de sécurité dans le chantier. En outre, l'équipe de construction (architecte, ingénieurs, client) procédera à une inspection quasi hebdomadaire du site;
      - Prendre des mesures pour réduire les nuisances sonores. Le haut degré de préfabrication de ce bâtiment, dû à sa construction à ossature bois, y contribuera certainement. L'enveloppe structurelle du bâtiment sera déjà en place dans un laps de temps relativement court, ce qui signifie que le bruit du chantier au cours de la période suivante se produira principalement à l'intérieur du bâtiment. En outre, le bruit aura lieu pendant les heures « normales », comme l'indiquent les autorités réglementaires, et aucun travail de nuit ne sera organisé;
      - Mesures visant à limiter la pollution lumineuse causée par l'éclairage artificiel sur le site; à cette fin, nous stipulerons que tous les éclairages doivent être commandés par une horloge afin qu'aucune lumière ne reste allumée inutilement lorsque l'on quitte le site;
    - Pour la flore :
      - Un périmètre sera établi autour des arbres à préserver avec des matériaux de protection et une signalisation conformément aux directives de Bruxelles Environnement. Des plaques de conduite seront prévues afin que le système racinaire ne puisse pas être affecté;
      - Le fauchage ou l'élagage drastique sera évité. Seul l'élagage nécessaire à la réalisation du projet sera effectué;
      - Conserver la terre locale sur le site; et la réutiliser pour réaliser des ajouts, des collines de jeux dans le cadre du projet;
      - Éviter de laisser les surfaces de sol exposées; toutes les surfaces seront plantées d'une diversité de plantes couvre-sol.
      - Organiser la gestion des déchets; il sera inclus dans le cahier des charges que l'entrepreneur des clauses strictes concernant le démontage du bâtiment existant; le bâtiment sera démantelé avec soin. Les éléments potentiellement réutilisables seront séparés des déchets de construction. Le demandeur évaluera si ces éléments peuvent être réutilisés dans le projet; si ce n'est pas le cas, il recherchera des revendeurs susceptibles d'être intéressés par ces matériaux. Les « déchets de construction classiques » seront éliminés séparément ou réutilisés si possible (gravats de pierre pour les ajouts). Les déchets de construction dangereux (amiante, bois traité, pots de peinture, etc.) seront éliminés conformément aux directives de Bruxelles Environnement. Scholengroep Brussel dispose également d'un coordinateur des déchets qui sera chargé de suivre le projet à ce niveau;
      - Dans la mesure du possible, éviter d'exposer trop brutalement les arbres ou les haies au vent et au soleil en changeant brusquement leur habitat; Etant donné que le volume de l'actuelle crèche n'est que de plain-pied, les habitats de la flore présente ne changeront pas radicalement;

- Protection des arbres contre la poussière, la fumée et les températures extrêmes. La préfabrication du bâtiment sera très bénéfique pour le voisinage en ce qui concerne la production de poussière. Le demandeur ne s'attend pas à ce que le chantier génère de la fumée ou des températures extrêmes;
- Réduire la pollution lumineuse dans le chantier;
- Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Se conformer à l'avis du SIAMU** » en précisant qu'il n'y a pas de modification entre ce projet et le projet initial :
  - Considérant que l'avis du SIAMU a tout de même été à nouveau sollicité étant donné les modifications au niveau du plan de l'étage et de l'escalier de secours extérieur;
  - Considérant que le nouvel avis du SIAMU n'a pas encore été reçu mais qu'il sera communiqué au demandeur dès réception de celui-ci et qu'il y aura lieu d'en tenir compte;
  - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Se conformer à l'avis AccessAndGo** » en ce que l'avis était favorable et que le projet modifié n'apporte pas de modification liée aux PMR :
  - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
- Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Se conformer aux avis des services communaux** » en prenant les mesures suivantes pour répondre aux exigences du RCU Eaux pluviales de la Commune d'Uccle :
  - La capacité totale de récupération des eaux calculée est de 24 m<sup>3</sup>;
  - Le projet prévoit de réutiliser le vide-sanitaire existant sous le bâtiment actuel de la crèche à démolir d'une hauteur de 90 cm;
  - le projet prévoit une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 20 m<sup>3</sup> avec évacuation du trop-plein de cette citerne dans le système d'infiltration placé à côté; ce système d'infiltration sera rempli d'argex présentant une capacité de rétention d'eau de 550 litres/m<sup>3</sup>;
  - Considérant que le principe de gestion des eaux pluviales est dessiné aux plans et correspond aux demandes du RCU ;
  - Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;
  - Considérant que la position du portail d'entrée permet la mise en place d'une zone de livraison dont la profondeur n'est pas suffisante pour éviter aux camionnettes de livraison de déborder sur le trottoir ;
- Considérant qu'en termes de mobilité, le projet modifié ne fait aucune mention de quelconques contacts avec les services communaux compétents, pouvant montrer que cette problématique, même si elle ne peut être solutionnée sur le site en lui-même, est prise en considération d'une manière ou d'une autre par le demandeur;
- Considérant que l'avis de la précédente commission de concertation préconisait de prévoir un dispositif permettant de limiter les nuisances liées aux voitures dans le quartier le matin et le soir;
- Qu'un tel dispositif pourrait être un « kiss and ride » à l'entrée de l'école ou d'autres alternatives à étudier;
- Considérant que rien n'a été entrepris à ce niveau;
- Considérant qu'il y a lieu de contacter la commune afin de réfléchir à une solution permettant de minimiser l'impact du trafic supplémentaire lié à l'augmentation de la population de la crèche au sein du quartier;
- Que dans cette démarche, il pourrait être intéressant que la commune et le pouvoir organisateur de l'école puissent entendre les suggestions des riverains concernant les usages et les nuisances liés à la mobilité dans le quartier;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet propose un équipement de grande qualité; qu'il propose des solutions appropriées aux problématiques rencontrées par le précédent bâtiment et réduit les nuisances de bruit en intérieur d'îlot pour les riverains immédiats; qu'il ne présente aucune dérogation;
- Considérant que le projet modifié ne répond pas totalement aux conditions émises par la Commission de concertation, tant en termes de diminution de la hauteur de son étage partiel que du choix des plantations du côté du talus et des limites mitoyennes;

- Qu'aucune solution, même partielle, n'a été apportée aux problèmes de mobilité dans le quartier, accentués par le projet;
- Que de nouvelles adaptations doivent être apportées à divers égards afin de répondre au bon aménagement des lieux;

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

- Adapter le plan paysager en implantant des arbres moyenne tige indigènes le long du talus afin de créer un réel écran végétal avec les propriétés voisines;
- Proposer une haie plus diversifiée en termes d'accueil de la biodiversité, des teintes de feuillage, des hauteurs de développement, ... afin qu'elle puisse être véritablement qualifiée de « haie vive »;
- Pousser plus loin la réflexion avec les ingénieurs en techniques spéciales et en stabilité pour trouver un moyen de réduire la hauteur globale du bâtiment de 90 cm comme demandé lors de la précédente commission de concertation; et si ce n'est pas possible, le démontrer techniquement;
- Se conformer à l'avis SIAMU;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo;
- Respecter l'avis des services communaux ;
- Déplacer le portail d'entrée de minimum 1,30 m afin d'augmenter la profondeur de la zone de livraison ;
- Contacter la commune afin de réfléchir à une solution permettant de minimiser l'impact du trafic supplémentaire lié à l'augmentation de la population de la crèche au sein du quartier;

**Avis FAVORABLE** unanime et 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 15/01/2025**  
**Objet n°05**

**Dossier 16-47334-2023 - Enquête n°252/24 - Article 177/1**

**Situation : Rue Groeselenberg 55-57**

**Objet : Construire deux immeubles de logements et d'équipement collectif**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47334-2023 introduite en date du 15/09/2023 et modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT (documents indicés A et datés du 09/07/2024), le 10/07/2024, auprès de auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise à construire deux immeubles de logements et d'équipement collectif sur le bien sis rue Groeselenberg 55-57;

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

Considérant que le bien se situe partiellement en zones d'équipement d'intérêt collectif et de service public pour sa partie droite (correspondant à la zone C du PPAS) et partiellement en zones d'habitation pour sa partie gauche (correspondant à la zone 2 du PPAS) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS n°64 - Groeselenberg approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/10/2015;

Considérant que le terrain concerné ne fait l'objet d'aucune mesure de protection (classement ou inscription sur la liste de sauvegarde); qu'il n'est pas inscrit dans le périmètre d'une zone de protection; que par contre, on trouve à proximité directe du terrain les deux anciens frontons des « Deux Alice » sculptés par Julien Dillens; que leur position mentionnée sur Brugis est erronée : ils sont situés le long du mur mitoyen avec le n° 59 de la rue Groeselenberg, qui ne fait pas partie de l'objet de la demande;

Considérant que le terrain comporte également 4 arbres remarquables repris à l'inventaire (Brugis) sur la parcelle D42g3 et un arbre remarquable sur la parcelle D42r2; que selon une étude phytosanitaire effectuée sur site et jointe au dossier de demande de permis, deux de ces arbres sont morts sur pied (ID 5625 et 5627) et un n'existe plus (ID 5629). Un permis d'abattage a été obtenu et mis en œuvre pour les arbres morts sur pied et l'allanthis jugé dangereux (armillaire);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - o Prescription générale 0.5 - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
  - o Prescription particulière 8.2 - Logement en zone d'équipement;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au PPAS :
  - o Art 5.1.2;
  - o Art 8.2.3;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au RRU :
  - o Art 10 §2 du Titre I : balcons;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
  - o 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
  - o 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ou dont les installations couvertes ou à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
  - o 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
  - o 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande a à nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité; du 25/11/2024 au 24/12/2024 inclus, enquête pendant laquelle 8 réclamations ont été émises;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- S'assurer de l'accessibilité financière pour tous aux équipements collectifs;
- Attribuer les charges à du logement social et non à la réalisation de la voirie;
- Dépassement des seuils de nuisances sonores pour les pompes à chaleur ?;
- Inconcevable d'octroyer des permis alors que le PPA est en révision; (non pertinent, pas de modification en cours);
- Comment les arbres survivront-ils ? destruction de la nature; impact inévitable sur l'environnement; bétonisation à outrance;
- Remise en cause des résultats de l'étude acoustique; à solutionner par un recul des PAC, la mise en place de caissons acoustiques et de pieds amortisseurs;
- Remise en cause des surfaces et du solde de la parcelle (prise en compte de l'extension de la maison de repos ?)
- Empêcher la création d'une voirie entre l'agrandissement de la MRS et la zone de retournement;
- La zone poubelle sera-t-elle bien couverte ?
- Trop de places de parking, nécessitant un deuxième sous-sol donc plus d'excavations;
- Ne pas abattre les arbres 731 et 751;
- Pourquoi ne pas avoir créé un espace vert plutôt qu'un projet immobilier ?

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Supplément de délais en raison de la reprise d'une procédure avec des mesures particulières de publicité, en application de l'article 177/1 du CoBAT, à savoir 160 jours;

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

15/09/2023 : dépôt de la demande auprès de Urban-DU;

20/10/2023 et 06/12/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

06/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité :

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

01/02/2024 au 01/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation et Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

09/04/2024 : transmission de l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestres et Echevins, à URBAN-DU;

19/04/2024 : réception de la décision du demandeur d'introduire un projet modifié, en application de l'article 177/1 du CoBAT;

07/10/2024 : réception, par URBAN-DU, du projet modifié en application de l'article 177/1 du CoBAT;

21/10/2024 : accusé de réception d'un dossier modifié complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des nouvelles Mesures Particulières de Publicité :

- o AccesAndGo;
- o Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle;
- o Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

25/11/2024 au 24/12/2024 : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

15/01/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis SIAMU du 23/12/2023 (réf : C.1982.1397/60);

Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 10/07/2023 dont la conclusion est la suivante :

*Pour BMA, le projet doit être adapté en termes de solutions de mobilité et d'aménagement paysager, en vue d'un agrandissement des surfaces en pleine terre, d'un meilleur traitement des rampes de parking et des places de stationnement à l'air libre. Les logements sont de qualité et généreusement conçus mais le langage architectural n'a rien de particulier. D'une manière générale, il s'agit d'un projet immobilier banal, sans ambition particulière ni innovation.*

Vu l'avis AccessAndGo du 6/12/2023;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 19/12/2023 (réf : 2023120026);

Vu l'avis SIBELGA du 18/12/2023 :

Vu l'avis VIVAQUA du 14/12/2023 (Réf : IN 1394970);

Vu l'avis des services communaux;

Considérant l'avis de la Commission de concertation du 27/03/2024 libellé comme suit :

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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



Considérant que le terrain concerné par la demande de permis d'urbanisme est situé à 1180 Uccle, rue Groeselenberg 55-57 et est composé :

- de la parcelle cadastrée à Uccle, 2<sup>ème</sup> div. Sec. D 42G3 appartenant au Maître d'ouvrage;
- de la parcelle cadastrée à Uccle 2<sup>ème</sup> div, Sec D42r2 appartenant à l'asbl Sœurs de la Charité de J.M. - Province belge du sud (BCE 0409.899.729) antérieurement asbl Sœurs de la Charité de J.M. à Uccle (BCE 0414.113.388), l'asbl Maison Marie Immaculée (BCE 0420.788.671) disposant d'une emphytéose sur ce terrain;

Considérant que la superficie au sol des deux parcelles cadastrales est de 34.320 m<sup>2</sup>;

Considérant, en effet, que le terrain est constitué des parcelles cadastrales concernées en tout ou en partie par le projet;

Considérant, par contre, que le Site constitue le périmètre dans lequel les actes et travaux sollicités sont prévus; que sa superficie au sol est de 9.031 m<sup>2</sup>; qu'il comporte :

- la parcelle 42G3 dont les propriétaires sont les demandeurs;
- une partie de la parcelle 42R2 correspondant au solde de la zone C du PPAS, partie pour laquelle les demandeurs disposent d'un accord du propriétaire;

Considérant que les actes et travaux sollicités sont entièrement situés dans le périmètre du Site; que le solde du terrain est occupé par la MRS l'Olivier gérée par l'asbl Maisons Marie Immaculée;

Considérant que dans le Site, une partie de la parcelle 42R2 sera utilisée comme jardin de la crèche prévue dans le projet et une autre partie sera consacrée à la voirie à céder à la Commune;

Considérant que le formulaire de demande de permis tient compte de cette distinction par un dédoublement du cadre VI;

Considérant qu'en situation existante de fait et de droit, le Site est occupé par l'ancien parking des cliniques (aujourd'hui réaffectées en logements) et de leur voirie d'accès (voirie privée);

#### **Situation projetée et motivation des dérogations et motifs d'enquête :**

Considérant que le projet prévoit la revalorisation d'un site anciennement utilisé en parkings; qu'il se développe de part et d'autre d'une voirie privée, constituant une servitude de passage desservant les immeubles faisant l'objet de la demande de permis et l'ensemble des logements du domaine de l'Observatoire situé en intérieur d'îlot; que le PPAS n° 64 induit la notion de « portes » au nouveau clos, par la construction de deux immeubles aux gabarits similaires (rez + 2+ T) qui se font face et dialoguent;

Considérant qu'en termes de programme et d'affectation, le projet propose deux immeubles, l'un résidentiel orienté sud-ouest et l'autre, à usage mixte d'équipement collectif et de logement orienté nord-est;

Considérant que le bâtiment de gauche, situé sur la zone 2 (PPAS), présente 21 unités de logements pour une superficie de plancher de 2.700 m<sup>2</sup>;

Que le bâtiment de droite, situé sur la zone C (PPAS) présente une mixité de 12 unités de logements et deux équipements d'intérêt collectif :

- Au rez-de-chaussée, une crèche pouvant accueillir 63 enfants pour une superficie de plancher de 871 m<sup>2</sup>;
- Au 1<sup>er</sup> étage, un cabinet médical pour une superficie de plancher de 625 m<sup>2</sup>;

Considérant que le bâtiment de la zone 2 prévoit 21 appartements de type une à trois chambres, qui s'articulent autour de deux noyaux de circulation verticale; que le bâtiment de la zone C prévoit 12 appartements de type deux à trois chambres, s'articulant également autour de deux noyaux de circulation; que les bâtiments comprennent respectivement 21 et 12 appartements avec une superficie de plancher moyenne de 129 m<sup>2</sup>;

Que comme prévu à l'art. 8.2.3., 50% de la superficie de plancher du bâtiment de la zone C est dédiée à la fonction d'équipements d'intérêt collectifs, répartie sur l'ensemble du rez-de-chaussée et une partie du premier étage au profit d'une crèche d'une capacité de 63 enfants et d'un cabinet médical; Que les accès aux circulations verticales des appartements et cabinet médical ainsi qu'à la crèche se font tous depuis la voirie centrale, en proposant un cheminement adapté entre les arbres de grande valeur; que chaque bâtiment possède un local vélos principal accessible de plein pied et un second local pour vélos situé en sous-sol, offrant le nombre adéquat d'emplacements pour vélos et vélos-cargo;

Considérant que chaque bâtiment présente un sous-sol sur l'ensemble de sa surface, comprenant les caves, locaux techniques, locaux poubelles, locaux pour vélos complémentaires à ceux prévus au rez-de-chaussée et les parkings voitures de 25 et 21 places;

Que les rampes d'accès se situent au sud du terrain pour s'éloigner des arbres de grande valeur et ne pas créer d'entrée de garage depuis la rue Groeselenberg;

Que toutes les entrées, piétonnes, cyclistes et voitures, sont donc réalisées au sein du Site paysager qui présente une seule et unique entrée centrale, mise en scène par les deux alignements d'arbres qui sont préservés et dont la préservation est le fil conducteur du projet;

Considérant que le projet entre parfaitement dans les affectations prévues par le PPAS;

Considérant qu'en termes d'implantation, les deux nouveaux bâtiments s'implantent dans la zone désignée sur le plan des affectations, en tenant compte de la zone non aedificandi; que les façades avant s'implantent parallèlement au front de bâtisse obligatoire le long de la zone verte, avec toutefois un recul par rapport à l'alignement prévu par le PPAS; ce recul, qui est de 3m50 en zone 2 et de 2m50 en zone C, permet de respecter la distance minimum de 5 mètres à respecter par rapport à la couronne des arbres de grande valeur qui jalonnent l'accès central (art. 20 du PPAS) (voir dérogation plus bas);

Considérant que les sous-sols ne s'implantent pas tout à fait dans l'emprise des étages supérieurs; que les sous-sols sont dimensionnés à minima pour permettre un nombre d'emplacements de parking suffisant pour l'ensemble des appartements et de l'équipement d'intérêt collectif, de même que les locaux techniques et caves nécessaires; que si l'étendue des sous-sols est légèrement supérieure au périmètre des bâtiments, le taux de pleine terre du Site est cependant conforme aux prescriptions du PPAS et largement amélioré par rapport à la situation existante suite à la démolition des deux parkings privés asphaltés de 150 emplacements;

Considérant qu'en termes d'emprise au sol, les principales prescriptions particulières du PPAS sont les suivantes :

Considérant que la réglementation du PPAS prévoit un taux d'emprise au sol et de superficie de plancher liés à la surface au sol de la zone partielle 2 qui est de 1.730 m<sup>2</sup>; que le projet ne prend toutefois en compte que la surface de la zone qui est la propriété du demandeur, à savoir 1.470 m<sup>2</sup>;

- Indice P/S maximal = 1,85 soit 2.719,5 m<sup>2</sup> de superficie de plancher autorisée. Le projet prévoit une superficie de plancher de 2.700 m<sup>2</sup> pour un indice P/S de 1,84, inférieur à la superficie de plancher maximale autorisée;
- Indice maximal d'emprise au sol E = 0,60 soit 882 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisée. Le projet prévoit une emprise au sol de 860 m<sup>2</sup> pour un indice E de 0,59, inférieur à l'emprise au sol maximale autorisée;

- Superficie de la zone non utilisée à aménager suivant l'article 2.13 lié au pourcentage d'espace verts : le projet d'aménagement paysager prévoit l'aménagement des abords dans ce sens;

Considérant que le bâtiment de droite est érigé sur la zone partielle C de la zone d'équipements collectifs (art. 8 du PPAS) qui présente une surface au sol de 3.140 m<sup>2</sup>; que les indices de surface de construction maximale P/S et E sont pris en considération sur l'entièreté de la zone partielle;

- Indice P/S maximal 1,1 soit 3.454 m<sup>2</sup> de superficie de plancher autorisée. Le projet prévoit une superficie de plancher de 3.131 m<sup>2</sup> pour un indice P/S de 1,0, inférieur à la superficie de plancher maximale autorisée;
- Indice maximal d'emprise au sol 0,30 soit 942 m<sup>2</sup> d'emprise au sol autorisée. Le projet prévoit une emprise au sol de 942 m<sup>2</sup> pour un indice E de 0,30 conforme à l'emprise autorisée;
- Un maximum de 50% de la superficie de plancher est destiné à l'habitation : les superficies de plancher en logement et en équipements collectifs sont réparties de cette manière;
- Superficie de la zone non utilisée à aménager suivant l'article 2.13 lié au pourcentage d'espace verts : le projet d'aménagement paysager prévoit l'aménagement des abords dans ce sens;

Considérant que le maître de l'ouvrage dispose d'un accord avec l'asbl MMI, propriétaire du solde du terrain dans la zone partielle C, pour développer les surfaces permises sur l'ensemble de la zone d'une manière cohérente et harmonieuse; que l'acquéreur et exploitant de la crèche sera une structure liée à MMI;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le projet dont les deux immeubles dialoguent avec les alignements d'arbres remarquables, répond à cette fonction de « portes » et amorce, à échelle résidentielle, l'architecture du bâti R+3 à R+7 au sein du Site;

Considérant que les bâtiments projetés sont de type R+2+Toiture à versant, présentant une hauteur du dernier plancher accessible de 9.50m et une hauteur sous corniche inférieure à 9.75m conformément aux dispositions du PPAS (art. 5.1.2.);

Que, toujours selon les dispositions du PPAS, le projet présente visuellement des toitures principales à versants à 40°; que le sommet des versants se termine par une toiture plate dissimulée derrière un acrotère important, permettant d'implanter de manière discrète les éléments techniques tels que panneaux solaires, pompes à chaleurs et sorties de toiture, tout en gardant la lecture principale de la toiture à versants;

Considérant que le projet ne présente aucune dérogation, ni à la hauteur, ni au nombre de niveaux et correspond aux prescriptions du PPAS;

Considérant qu'en termes de langage architectural, les façades proposent une lecture simple des fonctions qu'elles abritent et une hiérarchie des structures qui présente, pour la partie résidentielle, des ouvertures répétitives soulignées par l'horizontalité des balcons tandis que le socle rez+1 du bâtiment de droite propose une lecture verticale de ses baies afin de différencier les fonctions (logements vs équipement collectif);

Considérant que la simplicité et la répétitivité de ces façades pourrait être améliorée par une proposition plus ambitieuse en termes esthétiques, en y intégrant par exemple des jeux de briques (formats différents selon les fonctions, épaisseurs différentes, briques sur chant,...) ou en cassant les rythmes entre pleins et vides (en modulant les largeurs des trumeaux entre baies vitrées pour apporter un peu plus de dynamisme aux façades); qu'il y a donc lieu de retravailler les façades en ce sens;

Considérant qu'en termes de matérialité, les matériaux se veulent sobres et pérennes, déclinés dans un même camaïeu chromatique : briques de terre cuite de teinte claire, toiture en tuiles plates de terre cuite gris foncé, corniches, balcons et couvre-murs en béton architectonique gris clairs et menuiseries métalliques anthracite;

Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, les logements sont de qualité et sont généreusement conçus; ils sont traversants ou bi-orientés, proposent de belles superficies, bénéficient de beaux espaces extérieurs et de lumière naturelle abondante;

Considérant qu'en termes de parking, le projet comporte 46 emplacements de parking pour 33 logements, une crèche et un cabinet médical; que sur les 25 emplacements du bâtiment de la zone « 2 » 23 sont dédiés au logement, 2 sont destinés au personnel de la crèche; que sur les 21 emplacements du bâtiment de la zone « C », 5 sont réservés aux patients du cabinet médical, 4 pour le personnel de la crèche, le solde de 12 emplacements est prévu pour les logements;

Considérant dès lors que le nombre d'emplacements prévus pour le logement répond aux dispositions applicables en la matière par le RRU;

Considérant cependant que bon nombre de réclamations mettent en doute les conclusions du rapport d'incidences concernant les comptages en termes de places de stationnement dans le quartier;

Considérant également que les places de parking encore disponibles au sein du Domaine de l'Observatoire ne sont plus aussi nombreuses actuellement que lors de leur prise en compte dans lesdits comptages;

Considérant les flux importants qui seront générés par la crèche et le cabinet médical en journée ainsi que la nécessité d'offrir aussi des places pour les visiteurs des diverses résidences du quartier, il semble que le calcul réalisé pour les places de parking « visiteurs et personnel » ait été sous-estimé et qu'il y a lieu de repenser l'offre en stationnement au sein du projet en augmentant le nombre de places de parking allouées aux visiteurs et au personnel de la crèche et du cabinet médical notamment;

Considérant que le projet comporte des locaux pour 45 (zone 2) et 38 (zone C) emplacements de vélos ainsi que des emplacements en zones de recul, ce qui correspond à un nombre bien supérieur aux 33 emplacements de vélos souhaités par le vade-mecum de Bruxelles Mobilité (1 vélo / chambre); que 10 emplacements vélos sont réservés pour les équipements d'intérêt collectif (crèche et cabinet médical); que les locaux vélos situés au sous-sol du bâtiment de droite sont implantés tout au bout du parking et qu'il serait préférable de les situer près de l'entrée du parking afin d'éviter les conflits avec les voitures au sein du parking;

Considérant que 27 emplacements vélos extérieurs sont prévus pour les visiteurs;

Considérant qu'en termes de circulation, la voirie centrale actuelle apparaît comme une division franche de la zone verte, avec des accès clôturés aux zones de parking; que la circulation y est actuellement rapide et dangereuse pour les piétons, surtout à sa jonction avec la rue Groeselenberg; Considérant que le projet ambitionne de corriger cette situation; qu'en effet, l'aménagement de la voirie centrale privilégiera la continuité de l'aspect paysager, ainsi que la mobilité douce des piétons et vélos en instaurant une vitesse limitée à 20km/h pour les véhicules entrants et sortants du site;

Que pour ce faire, des rétrécissements de la voirie correspondant à la couronne racinaire de certains arbres seront aménagés créant des chicanes et favorisant l'aspect paysager; que quatre emplacements de parage dont deux accessibles aux personnes à mobilité réduite seront prévus le long de la voirie centrale;

Considérant qu'aucune nouvelle entrée de garage n'est créée sur la rue Groeselenberg pour ne pas interférer avec la circulation et les places de parking existantes et pour préserver les arbres présents sur le site;

Considérant que le projet prévoit une zone de retournement à l'extrémité de la voirie; que ses dimensions sont de 13,5 mètres sur 15,95 mètres, ce qui permettra aux camions du SIAMU de faire demi-tour; que cette zone pourra également servir pour tout autre véhicule empruntant cette voirie (camions-poubelles, livraisons,...); que la largeur de la voirie prévue est de 6 mètres avec un filet d'eau au centre, ce qui permet le croisement des véhicules;

Considérant que l'accès journalier des parents à la crèche du bâtiment de la zone C a été pensé via la création d'une zone de dépose minute en revêtement semi-perméable, exclusivement dédiée à la crèche; que l'accès à cette zone ne sera possible que dans certains créneaux horaires liés à la crèche et ce, afin d'éviter le parking sauvage;

Considérant que pour permettre la bonne gestion de cette zone de stationnement et de dépose minute temporaire, le demandeur propose de la céder à la commune en même temps que la voirie pour qu'elle puisse en garantir le contrôle en tant que voirie publique; que le projet de plan d'alignement joint au dossier de demande de permis intègre cette cession d'ailleurs prévue au PPAS qui comprend un plan d'expropriation;

Considérant que la zone de dépose-minute est placée au bout de l'allée, juste à l'entrée des rampes des parkings souterrains; que cette implantation oblige toutes ces voitures supplémentaires à entrer profondément dans le site, augmentant significativement les risques au sein du site pour les usagers faibles pendant les heures de pointe du matin et du soir ainsi que les conflits de roulage au niveau des entrées et sorties dans les parkings souterrains;

Considérant que ces aménagements ne sont pas optimaux et qu'il y a lieu de déplacer la zone de dépose-minute à l'avant du site, tout en assurant la préservation des arbres présents sur site;

Considérant qu'en termes de mobilité, plusieurs propositions pertinentes ont été faites par les riverains, notamment concernant la mobilité douce, la réouverture d'un sentier ou d'une voirie vers Statuaires, la mise à double sens de Groeselenberg, la mise en zone bleue,...;

Considérant que ces propositions pertinentes ne peuvent être imputées au demandeur du présent projet mais qu'elles pourraient faire l'objet d'une réflexion plus large au niveau du quartier et de sa mobilité avec la Commune;

Considérant que les rampes d'accès au parking sont partiellement à l'air libre et que cela se justifie par le recul appliqué aux deux bâtiments afin de préserver les grands arbres présents sur le site;

Que cette solution a également été privilégiée pour limiter l'emprise du sous-sol et pour ne pas présenter de portes de garage au niveau du rez-de-chaussée; que ceci permet de privilégier l'ouverture des appartements de plein pied, directement vers la zone verte et de limiter l'impact de la voiture sur celle-ci;

Considérant qu'une végétalisation des murs enterrés de ces deux rampes pourrait être envisagée pour les intégrer au mieux dans les abords paysagers;

Considérant qu'il n'a pas été possible de mutualiser les rampes en une seule afin de minimiser leur impact, puisque cette division est nécessaire du fait de la présence de la voirie centrale existante en droit (permis de bâtir du 27 août 1969), prévue au PPAS et qui sera rétrocédée à la commune; que la voirie divise le Site en deux zones distinctes et que les bâtiments s'implantent sur des parcelles séparées par une voirie communale; qu'il y a donc nécessité d'implanter deux rampes pour accéder aux deux sous-sols distincts;

Considérant qu'en termes de performances énergétiques, le projet répond aux exigences actuelles et propose aux occupants des techniques pérennes et performantes, pour leur garantir un confort d'utilisation optimal; que toutes les unités visent la classe énergétique A; que les techniques mises en œuvre tendent à optimiser les consommations énergétiques des occupants : tous les logements bénéficieront de panneaux solaires implantés de manière discrète sur la partie plate de la toiture de chaque immeuble; qu'ils seront équipés, tout comme les équipements collectifs, de ventilations double flux et pompes à chaleur air-eau individuelles performantes; que le projet privilégie l'utilisation de protections solaires passives tels que les dépassants de balcons et encadrements de lucarnes en toiture, pour assurer un confort intérieur optimal et éviter la surchauffe, que des protections solaires verticales actives sont également prévues pour toutes les façades et toitures dont l'orientation en nécessite l'usage; que le masque solaire représenté par les nombreux arbres à haute tige à feuilles caduques présents sur le site offrira en outre une protection solaire saisonnière accrue. Qu'enfin, le projet privilégie l'utilisation de complexes d'isolation en façade et toitures à faible énergie grise à base de panneaux de laines minérales, offrant un impact environnemental modéré et des possibilités de revalorisation dans le cadre d'une économie circulaire;

Considérant que le choix de placer des pompes à chaleur et des groupes de ventilation en toiture peut s'entendre, étant donné les aménagements prévus à cet effet (partie encaissée au sein de la toiture à versants), il n'apparaît nulle part que les probables nuisances sonores liées à ces installations ont été prises en compte; or, il est nécessaire de garantir le respect des normes liées au bruit en zone résidentielle;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir une étude acoustique garantissant le respect de ces normes ainsi que les mesures d'atténuation préconisées au sein du projet;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet ambitionne de faire la part belle à l'intérêt paysager du Site et à la végétation existante; que la démarche du demandeur consiste en la préservation et la valorisation du patrimoine arboré dans lequel s'inscrit le projet; que cet écrin constitue le point de départ du projet paysager qui consistera à supprimer certains arbres morts, malades ou mal positionnés et à enrichir ce milieu par la plantation de nouveaux arbres supplémentaires, de sous-étages d'arbustes, de graminées, de vivaces et de prairies; que dans un souci de renforcement de la biodiversité, voire de la restauration d'écosystèmes, la palette végétale choisie favorisera le recours aux essences indigènes favorables à la mise en œuvre de ces principes;

Considérant que les habitants des rez-de-chaussée profiteront de jardins privés intégrés au parc au même titre que les enfants de la crèche qui bénéficieront d'un jardin adapté et sécurisé; qu'au sein de ce site vert seront intégrés les besoins fonctionnels permettant les circulations carrossables (véhicules particuliers, d'urgence, de livraison et d'entretien), les accès pour piétons ainsi que pour les vélos qui disposeront d'aires de stationnement dans de petites poches végétalisées;

Considérant que concernant les besoins techniques, la voirie, traitée en « zone de rencontre », destinée à être rétrocédée à la Commune d'Uccle, accueillera en son centre et à faible profondeur la tranchée commune pour impétrants, un tuyau utilisé comme bassin d'orage et le collecteur d'eaux usées des bâtiments. La signalétique adéquate, l'éclairage et une zone de retournement complètent les aménagements;

Considérant que la zone verte présente 8 arbres répertoriés comme de grande valeur et à conserver au sens de l'article 20 du PPAS; que ces arbres sont implantés en rangées de part et d'autre de la voirie existante, plusieurs arbres sont en retrait; que l'article 20 précise que la conception du projet doit au maximum tenir compte de ces arbres de grande valeur qui doivent être conservés et intégrés au projet;

Considérant que le projet est conçu de la sorte; qu'en effet l'ensemble du projet est axé sur un postulat de départ qui est la préservation des grands arbres présents sur le site; que tant l'implantation que la volumétrie des deux immeubles ont été pensées en fonction de la présence de ces arbres et de leur préservation;

Considérant que le projet prévoit de replanter largement les abords du projet; qu'un permis d'urbanisme (dossier réf. SV-19-2023 - NOVA 16/AA/1870575) a été notifié le 27/03/2023 en vue de l'abattage de 6 arbres (dont deux en urgence);

Considérant que le PPAS prévoit les mesures de protection pendant le chantier : le projet tient compte de ces mesures; que les constructions réalisées autour d'arbres de grande valeur du PPAS doivent respecter une distance de minimum 5m au-dessus et en dessous du sol par rapport à la circonférence extérieure de la couronne : le projet respecte ces distances; que le respect de cette prescription pose toutefois un problème d'application intrinsèque des prescriptions du PPAS; qu'en effet, les fronts de bâtisse prévus pour les zones constructibles sont situés à moins de 5m des couronnes des arbres de grande valeur; que le respect de la végétation existante étant prioritaire, le projet doit déroger à la prescription liée à l'implantation des bâtiments sur les fronts de bâtisse des zones respectives (voir dérogation plus loin);

Considérant que la zone verte centrale, pour le moment morcelée par la voirie centrale et des zones de parking bitumées et clôturées, sera aménagée en un seul espace paysager largement verdurisé;

Qu'en effet, cette zone centrale du projet, non bâtie, se trouve en zone verte - partielle B (article 9) du PPAS; que cette zone est destinée à des zones vertes associées à la voirie et à l'infrastructure de désenclavement; que l'aménagement doit consacrer la principale attention à la circulation lente (piétons, cyclistes, personnes à mobilité réduite); que les prescriptions de la zone partielle B imposent que minimum 40% soient aménagés suivant les dispositions de l'article 2.13 du PPAS, lié au pourcentage d'espace verts; que cette exigence est respectée;

Considérant la note paysagère de grande qualité annexée à la présente demande;

Considérant que cette note précise les matériaux de revêtement de sol extérieur; qu'il est prévu des dalles en béton pour les terrasses privatives; qu'il y a lieu de privilégier un revêtement semi-perméable pour ces surfaces et donc de prévoir un dallage sans joints pour ces terrasses comme pour les accès piétons;

Considérant que la note paysagère prend bien en compte la protection des arbres en phase « chantier », basée sur l'analyse phytosanitaire; que les 19 abattages prévus sont compensés par la plantation de 28 arbres à haute-tige et de nombreux arbustes en cépée; que l'analyse phytosanitaire détaillée permet de mettre en place un plan de gestion intéressant pour le site;

Considérant que l'analyse phytosanitaire préconise un suivi de l'état des arbres pendant les travaux par un professionnel spécialisé arboricole, ce qui semble opportun;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, l'approche hydraulique répond aux prescriptions du RCU de la Commune en matière de gestion des eaux pluviales, sur base des pluies de récurrence de 50 ans; que le projet a été divisé en trois bassins versants; les eaux pluviales sont gérées sur la parcelle, les eaux de pluie sont dirigées vers les citernes de stockage dont les trop-pleins sont dirigés vers les noues stockantes et infiltrantes ou les puits d'infiltration, permettant de n'avoir aucun rejet dans les égouts publics; pour le bassin versant de la voirie, le système prévoit un stockage temporaire avec un débit de fuite de 5l/sec/ha avant le raccordement à l'égout (voir détail dans la note hydraulique annexée à la demande);

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo montre que le projet n'est pas conforme aux exigences du RRU;

Considérant que les portes des sections de la crèche doivent offrir un libre passage de 85 cm pour permettre l'accès aux parents à mobilité réduite;

Qu'une toilette PMR doit être prévue dans l'espace médical;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte de cet avis et de modifier les plans en conséquence;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 23/12/2023 est favorable sous réserve du respect des 17 conditions et 3 remarques émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences suivant les rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ou dont les installations couvertes ou à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

Considérant que le rapport d'incidences se révèle erroné en ce qui concerne son analyse de la mobilité notamment en termes de comptages des places de stationnement disponibles dans le quartier; qu'il y a lieu d'affiner ces comptages en fonction de la réalité du quartier actuelle;

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en Commission de concertation;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre I du RRU (Eléments en saillie) en ce que la façade à rue du bâtiment de la zone 2 comprend des balcons qui font plus de 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que cette dérogation est sans incidence majeure puisqu'elle ne crée aucun vis-à-vis gênant avec le bâtiment situé en face et faisant partie du même projet;

Considérant la grande distance entre les constructions due au recul appliqué aux deux bâtiments ainsi que la végétation présente entre le bâtiment de la zone 2 et celui situé en face dans la zone C;

Considérant que ces balcons procurent des espaces extérieurs de grande qualité qui améliorent l'habitabilité des logements;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas de nature à engendrer des nuisances de vues, étant donné le contexte particulier du projet, celle-ci peut être accordée;

Considérant que le projet déroge à l'article 5.1.2 du PPAS en ce que le bâtiment n'est pas implanté sur le front de bâtisse parallèle à la voirie présente sur le Site mais en recul de 3,9 mètres; que le projet a été établi ainsi afin de permettre le respect de l'article 20 du PPAS concernant la conservation d'arbres de grande valeur, en ce qu'il impose de respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la circonférence extérieure des couronnes des arbres repris sur le plan des affectations;

Considérant que le respect de cette prescription implique de reculer les façades avant qui sont alors implantées en retrait des fronts de bâtisse; que cette dérogation n'a pas d'incidence négative puisque l'entièreté du bâtiment projeté reste dans la zone constructible du PPAS; que le bâtiment projeté reste à une distance raisonnable des constructions voisines et notamment du Domaine de l'Observatoire;

Considérant que l'implantation s'écarte également du front de bâtisse qui est  $\pm$  parallèle à la rue Groeselenberg dans un but de simplification volumétrique; que comme des toitures à versants sont imposées, la volumétrie aurait été plus compliquée avec un angle de bâtiment non droit;

Considérant qu'à l'examen du schéma des affectations, l'intention du PPAS semblait double :

- établir un front de bâtisse dans la prolongation de celui des maisons de la rue Groeselenberg (n°59 à 75). Étant donné la végétation en place et projetée, cela aurait été peu perceptible;
- établir une symétrie des fronts de bâtisse « C » et « 2 » par rapport à l'axe de la voirie présente sur le Site.

Considérant dès lors que le bâtiment « C » est en recul, il a été choisi d'établir le bâtiment « 2 » avec la même géométrie;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 5.1.2 du PPAS peut être accordée;

Considérant que le projet déroge également à l'article 8.2.3 du PPAS en ce que le bâtiment n'est pas implanté sur le front de bâtisse parallèle à la voirie mais en recul de 2,5 mètres; que cette dérogation est exactement la même que pour le point précédent; qu'elle se justifie de la même manière et qu'elle peut être accordée pour les mêmes motifs;

Considérant, que suite au propos émis en cc, la restauration et valorisation des frontons classés feront l'objet d'une demande de permis patrimoine dissociée de la présente demande ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet offre des logements de qualité tout en mettant en valeur les éléments remarquables du site; qu'il propose un programme mixte répondant aux exigences du PPAS; qu'il présente peu de dérogations et respecte l'esprit du PPAS en vigueur; que, de fait, il n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux mais qu'il doit encore être modifié pour rencontrer tout à fait cette notion,

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

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Améliorer les façades par une proposition plus ambitieuse en termes esthétiques, en y intégrant par exemple des jeux de briques ou en cassant les rythmes entre pleins et vides;
- Augmenter le nombre de places de parking allouées aux visiteurs et au personnel de la crèche et du cabinet médical et affiner les comptages du RI en termes de places de stationnement dans le quartier;
- Déplacer la zone de dépose-minute pour la crèche à l'avant du site, tout en assurant la préservation des arbres;
- Supprimer les 4 emplacements le long de la voirie ;
- Prévoir des chicanes en quinconces ;
- Mieux intégrer les rampes d'accès au parking en termes paysagers;
- Déplacer le local vélo du sous-sol du bâtiment de droite près de l'entrée du parking;
- Démontrer que les surfaces allouées au vélos, respectent les normes en vigueur ;
- Prévoir un dallage sans joints pour les terrasses privatives;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo (les portes des sections de la crèche doivent offrir un libre passage de 85 cm et une toilette PMR doit être prévue dans l'espace médical);
- Se conformer à l'avis SIAMU (17 conditions et 3 remarques);
- Suivre les recommandations de l'analyse phytosanitaire avant, pendant et après la phase « chantier » (condition d'exécution);
- Fournir une étude acoustique garantissant le respect des normes en la matière concernant les installations techniques placées en toiture, ainsi que les mesures d'atténuation préconisées au sein du projet à ce propos;
- Renoncer aux garde-corps en verre, afin de préserver les oiseaux ;
- Fournir l'accord par rapport à la densité (P/S) ;
- Répondre aux conditions émises par le service Technique de la Voirie ;
- Améliorer les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales afin de tendre vers le zéro-rejet et fournir une note en accord avec le facilitateur eau de Bruxelles-Environnement ;

**La dérogation à l'article 10 §2 (balcons) du Titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;**

**Les dérogations aux articles 5.1.2 et 8.2.3 (implantation sur le front de bâtisse) du PPAS sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus;**

Considérant que le Fonctionnaire délégué fait sien l'avis de la commission de concertation et s'y rallie sans réserve;

Considérant que le demandeur a notifié au Fonctionnaire délégué son intention de modifier son projet, en date du 19/04/2024;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 07/10/2024;

Considérant que le projet modifié a été soumis à de nouveaux actes d'instruction sous la forme d'une nouvelle enquête publique et d'un nouveau passage en commission de concertation;

### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ SUR LE PROJET MODIFIÉ**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.5 - Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
  - Prescription particulière 8.2 - Logement en zone d'équipement;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au PPAS :

- Art 5.1.2;
- Art 8.2.3;
- Art 21 (dérogation supplémentaire par rapport au projet initial);
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au RRU :
  - Art 10 §2 du Titre I : balcons;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>;
  - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ou dont les installations couvertes ou à l'air libre occupent plus de 5000 m<sup>2</sup> de superficie au sol;
  - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES SUR LA DEMANDE MODIFIEE**

Vu l'avis SIAMU sur le projet modifié du 03/12/2024, référencé CP.1982.1397/62; Considérant que cet avis est favorable sous conditions et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Vu le nouvel avis AccessAndGo du 20/12/2024 dont il y a lieu de tenir compte;

Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 19/12/2023 (réf : 2023120026);

Vu l'avis SIBELGA du 18/12/2023 :

Vu l'avis VIVAQUA du 14/12/2023 (Réf : IN 1394970);

#### **Vu les avis des Services Communaux :**

- **L'avis du service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle émis le 13/01/2025 :**

*Considérant que les modifications rencontrent au maximum aux conditions émises et surtout les plus importantes, quitte à solliciter une nouvelle dérogation inévitable mais acceptable;*

*Considérant que dès le départ, ce projet ambitieux, s'est développé dans un contexte de prise en compte des enjeux environnementaux et que les modifications, en tiennent également compte;*

*Considérant qu'autant les qualités du projet initial, que le programme initial sont maintenus et davantage améliorés par perméabilité plus optimale, le traitement des façades, le nombre de parking, une meilleure accessibilité des piétons, vélos, des véhicules, et dépose-minute, pour les futurs habitants ainsi que pour les usagers et travailleurs des équipements;*

*Considérant cependant que les Services Techniques Internes à la Commune marquent encore quelques objections et conditionnent encore la délivrance du permis d'urbanisme sur divers points et dont il y a lieu de tenir compte;*

- **L'avis du Service de l'Environnement émis le 09/01/2025 :**

*Considérant que :*

- la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif au PRAS;
- il s'agit d'une nouvelle demande de deux immeubles de logements avec des équipements d'intérêts collectifs;
- il n'y a eu une lettre de remarque durant l'enquête publique;

*Considérant :*

- le respect des conclusions de l'étude acoustique sweco référence : VEN3450;
- les 2 citernes de 10 m<sup>3</sup> à droite du bâtiment C du plan d'assainissement et le schéma de gestion des eaux reprenant une seule citerne de 20m<sup>3</sup>;
- un taux d'imperméabilisation projetée de la parcelle de 45,68%;
- une surface d'infiltration de 1906 m<sup>2</sup> sur un total 3389,5 m<sup>2</sup>;
- une réutilisation des eaux de pluies sur site suffisante;
- la gestion des eaux de pluies est conforme au RCU Eaux;
- le ratio de parking pour les logements de 1,06;
- que le rapport d'incidence prévoit un report en voirie de stationnement;
- la proposition de 131 emplacements vélo sur 301 m<sup>2</sup>;

*Considérant 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,*

*Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1er 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 placer un capotage acoustique sur les 2 PAC des équipements collectifs pour réduire le niveau de bruit de 10dB;
- de préciser sur plan et sur schéma si les volumes de récupération d'eaux de pluies du bâtiment C seront de 1 x 20 m<sup>3</sup> ou 2 x 10m<sup>3</sup>;

*De plus, Il serait favorable à la biodiversité de :*

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

#### **Nichoirs martinets**

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m

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

#### **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;

#### - L'avis du Service Vert émis le 16/12/2024 :

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

- Diminuer les dimensions des replantations de 16/18 à 20/25 cm de circonférences à 12/14 à 16/18 cm de circonférence afin d'assurer une meilleure reprise des sujets.

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

##### **Aménagement paysager :**

Considérant que :

- Le projet comprend une analyse paysagère complète du projet ainsi qu'une analyse phytosanitaire effectuée par un bureau d'experts agréés reprenant une analyse de tous les arbres existants.
- Le projet comprend l'abattage de 19 arbre de haute-tige, dont 11 morts ou en zone constructible et 8 pour le réaménagement des abords. Ces abattages concernent en majorité des ailantes (*Ailanthus altissima*) qui sont des arbres invasifs inscrits sur liste noire en Belgique (niveau de menace A2), mais aussi des érables et un merisier morts ou dépérissants.
- Le projet prévoit la replantation de 28 arbres de haute-tige et de 50 « arbrisseaux » (baliveaux) d'essences variées venant doubler le nombre d'essences arborées présentes sur le site.
- Le projet prévoit la plantation de différentes strates végétales en lisière étagée (arbres, arbustes et plantes vivaces et annuelles) diversifiées, celles-ci étant composées de très nombreuses essences différentes présentant toutes un intérêt significatif pour la biodiversité locale comme globale (mellifères, fructifères, abris pour la faune etc.).
- Les dimensions prévues pour les arbres replantés sont de 16/18 à 20/25 cm de circonférences. Ces dimensions sont assez importantes et pourraient être revues à la baisse pour assurer la bonne reprise des sujets.
- L'ensemble des aménagements proposés sont adaptées et justifiés et qu'ils entraîneront une amélioration significative de la valeur écologique du site;

#### - L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/01/2025 :

##### **Objet : demande de permis d'urbanisme tendant à : Construire deux immeubles de logements et d'équipement collectif.**

**Documents examinés :** plans n° 200, 300, 400, 610, 630, 660, 670, 680, 690 du 08/07/2024, note explicative complémentaire de juin 2024, Note de gestion des eaux pluviales et note paysagère du 07/07/2024, rapport d'incidences indice D5 du 18/09/2024.

##### **Données :**

Superficie minimale de toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	1802 m <sup>2</sup> (selon RI)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	60 m <sup>3</sup> citerne + 60 m <sup>3</sup> temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	55 (25 + 30) m <sup>3</sup> citerne + (41 + 65,7) m <sup>3</sup> noues
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	infiltration (bâtiments et voirie)
Diamètre ajutage à débit limité des eaux pluviales :	Fondation stockante et infiltrante
Superficie de voirie à céder (rebroussement et parking vélos inclus):	727 m <sup>2</sup>
Volume de temporisation théorique voirie :	24 m <sup>3</sup>
Egout public	à poser
Repère altimétrique et altitude :	Deuxième Nivellement Général
Altitude rez à construire selon repère :	Bât. 2 = 83,75m; bât. C = 83.65m
Nombre de places de parking voiture en domaine privé:	46
Nombre de places de parking vélo en domaine privé:	45 + 38
Espace poubelles à front d'alignement :	oui, en bordure de chaque aire de manœuvres
Adaptation nécessaire de l'espace public :	renovation voirie privée et cession au domaine public + création trottoir traversant.

##### **Modifications par rapport à la première version :**

- Gestion des eaux affînées et corrigée (eaux des terrasses à présent gérée);
- Correction du trottoir traversant;
- Déplacement des chicanes pour les placer en quinconce;
- Rehausse des bordures à 10 cm;
- Suppression du stationnement en voirie, reporté en 1<sup>er</sup> sous-sol et en zone de K&R;
- Création d'un K&R à accès régulier pour la crèche;

- Ajout d'arceaux à vélos au carrefour;
- Modification fondamentale de la gestion intégrée des eaux pluviales de la voirie, le bassin d'orage manchon étant remplacé par une fondation stockante et percolante.

### **Remarques générales**

Il est regretté que les plans postés sur MyPermit soient de mauvaise résolution (ils semblent avoir été scannés et non générés par une imprimante PDF), ce qui en complique la lecture.

Le croquis de situation de la coupe DD' est erroné sur le plan 690 (correct cependant sur les plans 200 et 300).

La coupe type AA' omet d'indiquer les caractéristiques de la noue.

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

#### **Impact du projet sur la circulation automobile dans la rue**

Même si le comptage effectué par l'auteur du rapport d'incidences reflète un flux de circulation normal (107 evp/h), il indique néanmoins que quelques automobilistes roulaient trop vite en sortant du "Domaine de l'Observatoire" existant. A cela s'ajoutera la circulation automobile engendrée par le présent projet (33 logements, 6 personnes pour la crèche et 5 pour le cabinet médical, auxquelles s'ajoutent les visiteurs). Il est craint que la zone de retournement soit encombrée de véhicules stationnés, notamment ceux des parents de la crèche ou des patients du cabinet médical.

#### **Trottoir traversant (connexion avec la rue Groeselenberg)**

Les dalles podotactiles pour malvoyants sur le trottoir de la rue Groeselenberg (de part et d'autre de la nouvelle rue) ne sont pas conformes : elles doivent être reliées à la ligne guide naturelle (façade, muret, haie...).

Il est demandé de représenter tous les accessoires de voirie sur les plans. En effet, les plans 200 et 400 ne comportent pas les éléments situés près du passage piéton : carré d'arbre avec sa haie, luminaire avec signal D1, armoire technique, signal routier F19, double taque Proximus, etc. Le luminaire situé à droite de l'accès carrossable du n° 55 doit également être représenté. Ces éléments peuvent en effet avoir un impact sur la proposition d'aménagement.

Les klinkers de la partie de trottoir située à l'est (amont) du trottoir traversant carrossable devront être identiques à l'existant afin d'assurer une harmonie visuelle avec les trottoirs rénovés en 2010, de ton gris clair donc et non pas foncé comme représenté sur le plan.

La section de trottoir à élargir (en aval du trottoir traversant) sera reconstruite en pavés 22x22, en remplacement des dalles 30x30 actuelles. Les plans 200 et 400 doivent cependant être complétés de l'indication précise (avec cotation) du point de raccordement de la nouvelle bordure sur l'ancienne. La zone dont le revêtement doit être remplacé s'étendra jusqu'à ce point; le luminaire sera déplacé aux frais du demandeur si la nouvelle configuration du trottoir l'impose.

#### **Régime juridique de la voirie à créer - alignement à décréter**

La voirie, devant être cédée à la Commune et intégrée au réseau viaire en domaine public, ne peut être grevée d'aucune servitude que ce soit en faveur d'une parcelle privée. La mention de servitude d'accès au lot de fond doit disparaître de la note explicative et du rapport d'incidences.

La voirie à créer sera classée en zone résidentielle et de rencontre; les signaux routiers F12a à l'entrée et F12b à la sortie seront posés par le demandeur et à ses frais.

La voirie, devenant publique, sera soumise au régime de la priorité de droite. Le trottoir traversant risquant cependant d'induire en erreur les automobilistes montant la rue Groeselenberg, le demandeur fera peindre à ses frais la reproduction d'un signal B17 en marquage thermoplastique en guise de rappel sur la chaussée avant le carrefour.

Dans un souci de clarté à l'égard des gestionnaires de l'espace public d'une part et des copropriétés d'autre part, il est préférable que les limites du domaine public soient clairement et rapidement identifiables comme telles, ce qui nécessite qu'elles soient régulières et confondues avec les limites visibles de l'espace public.

Le service de la Voirie considère que les points suivants vont dans le sens contraire à cette lisibilité :

- Les deux alignements à l'entrée de la rue à créer sont situés en retrait des murets en béton, qui risquent d'être erronément considérés comme étant les limites du domaine public, ce qui pourrait résulter en un manque d'entretien de l'espace situé entre les murets et les bordures;
- L'encoche accueillant les 5 arceaux à vélos à l'entrée de la rue ne sera pas aisément identifiable comme domaine public, sans parler de l'espace entre l'alignement et la haie; il est aussi probable que le statut de la haie – privée ou publique – posera question aux jardiniers;
- La distance séparant les deux alignements à l'entrée de la rue est variable, ce rétrécissement inattendu pouvant aussi poser problème lors du croisement de véhicules;
- Les équipes d'entretien se poseront aussi la question de savoir qui doit entretenir les deux encoches;
- Sans plan et considérant son revêtement très différent d'une place publique, il ne sera pas évident de savoir que la zone de rebroussement est publique.

Il est demandé de rendre les alignements strictement parallèles, d'intégrer les encoches de ralentissement dans le domaine public (en marquant l'alignement par un dispositif léger tel qu'une clôture en châtaignier) et d'intégrer la totalité de la largeur entre les murets en béton dans le domaine public.

#### **Voirie à créer (plan n° 400)**

Comme précisé au chapitre précédent, une confusion pèsera sur la charge d'entretien des deux saillies de ralentissement, qu'un alignement rectiligne marqué par une clôture légère pourrait lever.

L'arbre situé en face de la première saillie semble très proche de la voirie, ses racines ayant déjà commencé à soulever le revêtement actuel et, en considérant que leur étendue correspond à la couronne, elles poseront problème pour la construction de la voirie et la pose des impétrants.

Il est demandé de faire valider l'étude photométrique et le calepinage par Sibelga, notamment pour s'assurer que l'éclairage ne soit pas annihilé par la végétation.

En l'absence d'indication suffisante (notamment pas de coupe), il est supposé que la zone de rebroussement sera construite sur une fondation stockante et infiltrante (ce que semble indiquer la chambre d'injection en son centre). Cette solution est acceptable s'il n'y a pas d'impétrants en sous-sol, mais cela doit être confirmé sur les documents.



Deux coupes perpendiculaires seraient aussi utiles pour connaître les pentes de cette zone (pas renseigné sur le plan n° 400) et l'éventuelle différence de niveau par rapport à la voirie (la bordure est-elle en saillie ou affleurante ?)

#### **Gestion des eaux de ruissellement de la voirie**

La solution précédente, une noue dans la zone de rebroussement et un égout surdimensionné faisant office de bassin d'orage, est remplacée par une voirie en klinkers 22x11x10 cm sur coffre stockant et infiltrant : les eaux pluviales y seront amenées via des avaloirs ordinaires et des puits d'injection avec dessableurs.

Cette solution, si elle a le mérite d'être innovante, entraîne cependant une complexification de la fondation et nécessite une gestion particulière (pas de sel de déneigement et nécessité de curer les dessableurs) qui fonctionnera peut-être au début mais on peut en douter sur le long terme. De plus, ce coffre stockant risque de ne pas être remis correctement en état le jour où une intervention des impétrants sera requise, puisque la tranchée d'impétrants se trouvera sous cette fondation, protégée par une membrane étanche. La fondation stockante et infiltrante devrait être réservée à une voirie sans impétrants.

Il est suggéré de translater la tranchée d'impétrants le long de l'alignement Est, sous la voirie.

La légende du plan n° 400 renseigne la présence de tuyaux en PVC pour gérer les eaux pluviales : ils doivent être remplacés par des tuyaux en PEHD, conformément aux prescriptions de Vivaqua, gestionnaire du réseau d'égouttage public.

#### **Stationnement automobile**

D'après la note explicative, il n'y a plus de stationnement en voirie excepté le dépose-minute dont l'accès sera limité par des bollards aux heures où les parents ne déposent pas/ne reprennent pas les enfants.

La note explicative indique que « Cette zone comprenant 7 emplacements sera mise à disposition uniquement des personnes qui déposent les enfants en début et fin de journée, en limitant l'utilisation à 10 minutes et en prévoyant des bollards permettant d'interdire l'accès et le stationnement en dehors des heures d'ouverture et de fermeture de la crèche. ». Les documents ne donnent pas d'indication sur le fonctionnement du dispositif : mécanique ou électrique ? La légende parle d'une borne automatique. Est-ce qu'un membre du personnel de la crèche viendra enlever et remettre les bollards ? Quels sont les horaires d'accès à ce parking ? Sans horaires clairement indiqués et signalisation, des personnes se rendant au cabinet médical pourraient stationner par erreur à cet endroit durant leur consultation et y rester, s'ils arrivent aux mêmes heures que les parents de la crèche. Les bollards seront-ils remis avant qu'ils ne repartent ? Enfin, leur implantation permet de stationner un véhicule devant ceux-ci, mais toujours en domaine privé : il conviendrait de les avancer quelque peu, voire jusqu'à l'alignement.

Les places pour personnes handicapées prévues initialement en voirie sont déplacées dans le garage sous-terrain. Il nous paraît judicieux de conserver ces places en voirie et dans le domaine public afin de garantir une accessibilité optimale pour ces personnes. En effet, il est plus facile pour les visiteurs du site de se stationner en voirie que dans un parking sous-terrain dont ils ne connaissent pas le fonctionnement et sans savoir s'il reste des places disponibles. Dès lors, il paraît judicieux de conserver les deux places pour personnes handicapées en voirie comme prévu dans le projet initial.

On peut également craindre que les automobilistes qui ne souhaitent pas se stationner dans le garage, se garent dans la zone de rebroussement au sud du site malgré le statut de zone résidentielle qui y interdira le stationnement.

La bordure donnant accès au cabinet médical/crèche depuis la place pour personne handicapée sera implantée à une hauteur de 2cm. Cela est trop élevé car d'après le Cahier de l'accessibilité piétonne, « une chaise roulante ne peut pas franchir un ressaut de plus de 2cm. »

#### **Stationnement vélo**

Le parking vélo à l'entrée du site est trop éloigné de l'entrée des bâtiments; à cet endroit le contrôle social est trop faible. Il est plus aisé pour les cyclistes de se garer au plus près de l'entrée du bâtiment. Le parking risque d'être sous-utilisé et les cyclistes préféreront peut-être ranger leur vélo à un autre endroit, de manière « illégale ». Se posera aussi la question de l'entretien des abords en raison de la non visibilité de l'alignement tel que proposé.

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

##### **Gestion des eaux usées**

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBra (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

##### **Gestion des eaux pluviales sur les parcelles bâties**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

##### **Dispositif de gestion :**

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Quant à la présente demande :

La proposition décrite aux plans n° 300, 610, 630, 660, 670 et 690 et dans la note de gestion des eaux pluviales du 08/07/2024 est conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Contacts utiles :

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

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

**Conditions d'exécution d'un permis d'urbanisme avec création de voirie publique (à intégrer dans le permis)**

Conformément aux indications du PPAS n° 64, le projet prévoit la cession de la voirie existante, après sa rénovation et sa transformation, à la Commune afin de l'intégrer au domaine public selon les indications du plan n° 400 du 08/07/2024.

**Ouverture d'une nouvelle voie publique**

La création d'une nouvelle voie de communication communale, la modification ou la suppression d'une voirie communale existante est soumise à l'accord préalable du Conseil Communal. Le dossier doit donc être présenté à l'approbation du Conseil Communal avant délivrance du permis.

**Cession de l'assiette de la nouvelle voirie publique à la commune**

Le titulaire du permis de lotir (ou la personne à qui il aurait été cédé) est tenu de procéder, à ses frais et dans un délai de 6 mois à compter de la date à partir du moment où le permis n'est plus susceptible de faire l'objet d'un recours en suspension et/ou annulation devant le Conseil d'Etat ou que les dits recours sont à terme de leur instruction, à la procédure de cession gratuite de l'assiette de la voirie telle qu'elle est décrite au plan d'alignement ou de rétrocession.

Le lotisseur fait procéder à ses frais, par un Géomètre-Expert dûment enregistré à l'Ordre des Géomètres-Experts, au bornage des terrains à céder pour la réalisation de la voirie publique.

Le bénéficiaire du permis de lotir est tenu de charger un notaire d'établir le projet d'acte de cession des terrains. Les frais inhérents à la passation de l'acte authentique de transfert de propriété sont entièrement à charge du lotisseur.

Sont à charge du lotisseur : les frais inhérents à la passation de l'acte authentique de transfert de propriété et les frais de bornage nécessaires à la cession.

**Garanties financières :**

- **Dans tous les cas** : le lotisseur s'engage à constituer, avant le début des travaux, un cautionnement destiné à couvrir les éventuelles malfaçons, pour un montant égal à 10 % du coût total TVA comprise des travaux et équipements d'utilité

publique. Le montant du cautionnement sera calculé exclusivement sur base d'un devis établi sur le modèle du métré descriptif contenu au CCT2015, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que des devis des sociétés impétrantes datés de moins de six mois.

- **Dans le cas où la totalité de la voirie n'est pas ou ne peut être réalisée avant le début des constructions** : la première garantie financière de 10 % sera complétée d'une seconde garantie couvrant le coût total des travaux et équipements (y compris les impétrants) TVA comprise, majorée de 15%. Le montant du cautionnement sera calculé exclusivement sur base d'un devis établi sur le modèle du métré descriptif contenu au CCT2011, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que des devis des sociétés impétrantes datés de moins de six mois.
- **Dans le cas où les lots sont exposés en vente avant la réalisation de la voirie** : la première garantie financière de 10 % sera complétée d'une seconde garantie couvrant le coût total des travaux et équipements (y compris les impétrants) TVA comprise, majorée de 15%. Ce montant sera calculé exclusivement sur base d'un devis conforme au CCT2015, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en ce qui concerne la voirie, et sur base des devis d'impétrants datant de moins de 6 mois.
- La garantie financière est constituée par le dépôt en numéraire ou en titres de la somme ainsi déterminée sur un compte bloqué ouvert au nom du titulaire du permis auprès de l'institution financière de son choix. La preuve en est fournie spontanément à l'administration communale faute de quoi les travaux peuvent être arrêtés sur l'ordre du délégué de l'administration, jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Le cautionnement de 10% sera libéré à concurrence de 50% au plus, lors de la réception provisoire des travaux de voirie, pour autant que le titulaire ait satisfait à ses obligations prescrites dans le permis de lotir, le solde ne lui étant restitué qu'à la réception définitive desdits travaux.
- La garantie financière de 115% sera libérée en totalité dès la réception provisoire.
- Toute autre clause de libération de garantie sera considérée comme nulle et non avenue.

#### **Surveillance du chantier de voirie :**

- Le lotisseur communiquera à l'administration communale, au moins 10 jours à l'avance, une copie de l'ordre d'entamer les travaux, par courrier. L'administration communale désigne le préposé chargé de la surveillance permanente des travaux et communique cette désignation au lotisseur dans les 10 jours de la réception de ce courrier.
- Le surveillant communal sera convié à toutes les réunions de chantier concernant la voirie à créer.
- Les frais de surveillance seront facturés au lotisseur à raison de 6% du coût total des travaux et équipements (tel qu'il ressort du devis approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins). Ce montant sera versé au compte de la recette communale suite à une facture émise par le Service Technique de la Voirie avant le début des travaux.
- Le demandeur a l'obligation de fournir au surveillant communal le rapport d'implantation de la voirie à créer dressé par un géomètre-expert. Ce rapport, livré en format DWG et PDF, au service Voirie comportera un listing de coordonnées Lambert 1972 de tous les points implantés.

#### **Réceptions provisoire et définitive**

- Le demandeur livrera un mesurage "as-built" dressé par un géomètre.
- La réception provisoire entre maître d'œuvre et maître d'ouvrage n'est pas opposable au Collège des Bourgmestre et Echevins.
- La réception provisoire des travaux d'aménagement de l'espace public par le Collège des Bourgmestre et Echevins emporte la cession gratuite à la Commune de la propriété des infrastructures de la voirie et de ses accessoires, de même que la libération de la première tranche de la garantie financière selon les modalités prévues à cet effet.
- Cette cession s'effectue quitte et libre de toutes charges.
- L'entretien des parties à céder n'est à la charge de la Commune qu'à compter de la réception définitive.
- L'accomplissement de l'obligation de céder gratuitement l'infrastructure de la voirie est consignée dans un certificat, délivré par le Collège échevinal.
- La réception définitive par le Collège a lieu, sur demande écrite du lotisseur, trois ans après la réception provisoire;

### **MOTIVATION DE L'ACTE (DEMANDE MODIFIEE)**

Considérant que les présents plans modificatifs déposés en application de l'article 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) visent à répondre aux différentes conditions émises par la Commission de concertation à savoir :

- Améliorer les façades par une proposition plus ambitieuse en termes esthétiques, en y intégrant par exemple des jeux de briques ou en cassant les rythmes entre pleins et vides;
- Augmenter le nombre de places de parking allouées aux visiteurs et au personnel de la crèche et du cabinet médical et affiner les comptages du RI en termes de places de stationnement dans le quartier;
- Déplacer la zone de dépose-minute pour la crèche à l'avant du site, tout en assurant la préservation des arbres;
- Supprimer les 4 emplacements le long de la voirie;
- Prévoir des chicanes en quinconce;
- Mieux intégrer les rampes d'accès au parking en termes paysagers;
- Déplacer le local vélo du sous-sol du bâtiment de droite près de l'entrée du parking;
- Démontrer que les surfaces allouées aux vélos, respectent les normes en vigueur;
- Prévoir un dallage sans joints pour les terrasses privatives;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo (les portes des sections de la crèche doivent offrir un libre passage de 85 cm et une toilette PMR doit être prévue dans l'espace médical);
- Se conformer à l'avis SIAMU (17 conditions et 3 remarques);
- Suivre les recommandations de l'analyse phytosanitaire avant, pendant et après la phase « chantier » (condition d'exécution);

- Fournir une étude acoustique garantissant le respect des normes en la matière concernant les installations techniques placées en toiture, ainsi que les mesures d'atténuation préconisées au sein du projet à ce propos;
- Renoncer aux garde-corps en verre, afin de préserver les oiseaux;
- Fournir l'accord par rapport à la densité (P/S);
- Répondre aux conditions émises par le service Technique de la Voirie;
- Améliorer les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales afin de tendre vers le zéro-rejet et fournir une note en accord avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement;

Considérant que les plans modificatifs ont été conçus pour rencontrer les principales attentes formulées sur le projet en termes de mobilité, de gestion des eaux de pluie et d'esthétique des façades;

Considérant qu'ils intègrent principalement les points suivants :

- Augmentation du nombre de places de parking par l'ajout d'un second sous-sol au bâtiment zone C;
- Déplacement de la zone de dépose minute pour la crèche à l'entrée du site.
- Diminution de l'emprise du sous-sol du bâtiment zone 2 au profit de la pleine terre.
- Prise en compte des remarques des différentes instances consultées et des services Environnement et Technique de la voirie de la commune d'Uccle.
- Prise en compte des suggestions concernant l'esthétique des façades du projet.

Considérant que la modification la plus importante apportée au projet porte sur l'augmentation du nombre d'emplacements de parking; que la demande de permis d'urbanisme avait initialement été introduite sur base d'un projet ne nécessitant qu'un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68A de 10 à 50 emplacements) pour 46 emplacements; que le projet modifié entend ajouter un second niveau de parking en sous-sol du bâtiment C, le nombre d'emplacements de parking passant de 46 à 73, ce qui emporte la nécessité d'un permis d'environnement de classe 1B (rubrique 68B de 51 à 400 emplacements);

Considérant cependant que la procédure liée au projet mixte prévue par les articles 176/1 du CoBAT et 12 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (OPE) n'est pas d'application puisqu'elle vise le projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement relatif à au moins une installation de classe 1A ou 1B, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant donc que les procédures d'instruction des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement restent dès lors indépendantes même si les enquêtes publiques et la commission de concertation ont été coordonnées par les administrations concernées;

Considérant en outre que l'aménagement de la nouvelle rampe menant au niveau supplémentaire de parking souterrain entraîne une dérogation supplémentaire au PPAS à savoir une dérogation à l'article 21 qui sera analysée plus loin;

XXXXX

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Augmenter le nombre de places de parking allouées aux visiteurs et au personnel de la crèche et du cabinet médical et affiner les comptages du RI en termes de places de stationnement dans le quartier** » en prévoyant l'augmentation de la capacité en places de parking de 46 places dans le permis initial (+ 4 places en voirie à céder à la commune), à 72 places dans les plans modifiés réparties comme suit :

- bâtiment de la zone partielle 2 : 21 places;
- bâtiment de la zone partielle C : 23 places (niveau -1) + 21 places (niveau -2);
- zone de dépose minute : 7 places extérieures;

Considérant que leur répartition a également été mieux réfléchi pour s'adapter aux besoins du projet; que les 4 emplacements en voirie ont été supprimés; qu'ainsi, le projet modifié prévoit l'ajout d'un second sous-sol au bâtiment situé sur la zone partielle C abritant la fonction d'équipement d'intérêt collectif;

Considérant que le premier sous-sol proposant 21 places de parking sera dès lors principalement réservé à l'usage du cabinet médical et de la crèche, pour leur personnel et les visiteurs; qu'en dehors des heures de fonctionnement de ces équipements, les emplacements seront disponibles pour les riverains du projet;

Considérant que le second sous-sol accueillera quant à lui 23 emplacements de parking réservés aux habitants du projet; que le second sous-sol est desservi par une rampe circulaire placée de manière optimale dans la circulation des deux sous-sols; qu'elle s'implante dans la limite de bâtisse côté Nord et en dehors des zones où se trouvent les arbres remarquables; que sa configuration permettra un recouvrement de minimum 70cm de terre arable;

Considérant cependant que cette rampe en sous-sol est à l'origine d'une dérogation qui sera analysée plus loin mais est acceptable;

Considérant que pour optimiser la disponibilité des parkings, 3 boxes de parking de second rang - peu fonctionnels - situés dans le sous-sol du bâtiment de la zone partielle 2 du PPAS ont été supprimés au profit d'emplacements plus accessibles dans le bâtiment de la zone partielle C du PPAS; que cette modification entend donner suite à un souhait exprimé par Bruxelles Environnement à la Commission de concertation;

Considérant que la suppression de ces trois boxes de parking entraîne une augmentation substantielle de la zone de pleine terre dans la zone partielle 2 du PPAS;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Déplacer la zone de dépose-minute pour la crèche à l'avant du site, tout en assurant la préservation des arbres** » en déplaçant la zone de dépose-minute de la crèche

qui était combinée à une zone de retournement de la voirie à l'avant du site permettant d'améliorer son accessibilité et de supprimer son interaction avec les accès aux parkings des logements sur le site et du Domaine de l'Observatoire;

Considérant que son intégration se fait en assurant la préservation des arbres dans la mesure où elle s'implante uniquement sur une partie de la surface de parking existante en situation de droit (permis de bâtir du 27 août 1969 - réf. : 25.872) et recouverte d'asphalte, sur laquelle un charroi était donc déjà présent;

Considérant qu'il n'y aura pas de terrassement complémentaire nécessaire dans la mesure où le niveau fini de l'aménagement sera plus haut que le parking en bitume initial;

Considérant que les mesures d'intégration paysagère sont développées dans la note de l'architecte paysagiste; que cette zone comprenant 7 emplacements sera mise à disposition uniquement des personnes qui déposent les enfants en début et fin de journée, en limitant l'utilisation à 10 minutes et en prévoyant des bollards permettant d'interdire l'accès et le stationnement en dehors des heures d'ouverture et de fermeture de la crèche;

Considérant que cette zone de dépose-minute est conforme aux prescriptions de la zone verte B du PPAS en ce que la zone est destinée à des zones vertes associées à la voirie et à l'infrastructure de désenclavement; que la zone est également destinée aux voiries, aux trottoirs, aux pistes cyclables et aux éléments ordinaires nécessaires lors de l'aménagement des routes (mobilier urbain, par exemple : éclairage des rues, poubelles, etc.);

Considérant par ailleurs que la zone de retournement de la voirie est conservée mais ne sera utilisée qu'à cette seule fin et non à des fins de parking;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Améliorer les façades par une proposition plus ambitieuse en termes esthétiques, en y intégrant par exemple des jeux de briques ou en cassant les rythmes entre pleins et vides** » en adaptant l'esthétique des façades, en renonçant aux garde-corps en verre pour préserver les oiseaux, en adoptant des finitions de façade et de garde-corps coordonnées participant à l'embellissement général du projet;

Considérant que les différentes adaptations sont les suivantes :

- Une variation du rythme a été apportée aux baies de la façade Nord du bâtiment 2, tournée vers la rue Groeselenberg. Elle permet d'agrémenter avec nuance la vue du volume par les passants et riverains au travers de la végétation.
- Les trumeaux entre baies d'un même appartement seront pour certains habillés d'un bardage vertical en aluminium thermolaqué, apportant de la diversité et de la légèreté dans la lecture des différents volumes.
- Les garde-corps en verre des balcons sont supprimés au profit de garde-corps en ferronneries réalisés en lames verticales se prolongeant devant l'épaisseur des balcons en béton préfabriqué.
- La teinte de l'ensemble des châssis sera coordonnée avec celle des bardages de façade et ferronneries des balcons nouvellement prévus, arborant une teinte bronze légèrement foncée qui apportera une ambiance chaleureuse et dialoguera avec l'environnement arboré du site;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Supprimer les 4 emplacements le long de la voirie** » en renonçant aux 4 emplacements en voirie;

Considérant que cette suppression est largement compensée par la création des emplacements de parking supplémentaires dédiés aux surfaces d'équipement d'intérêt collectif et aux habitants au sein du bâtiment de la zone partielle C; que l'aspect paysager du site s'en trouve amélioré;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Prévoir des chicanes en quinconce** » en intégrant cette modification de manière à favoriser les différentes formes de mobilité douce sur la voirie centrale et à préserver les platanes existants;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Mieux intégrer les rampes d'accès au parking en termes paysagers** » en adaptant les rampes d'accès aux parkings pour permettre une meilleure intégration paysagère : une zone plantée de 40cm de large est aménagée de part et d'autre du plan incliné pour permettre une végétalisation de la partie visible des murs contre terre;

Considérant également que la hauteur hors-sol de ces murs est par ailleurs limitée à la hauteur du sol, et les protections contre la chute sont habillées de végétation;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Déplacer le local vélo du sous-sol du bâtiment de droite près de l'entrée du parking** » en déplaçant le local vélo au plus proche de l'entrée du parking pour permettre une accessibilité plus directe et sécurisée;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Démontrer que les surfaces allouées aux vélos respectent les normes en vigueur** » en optimisant les locaux vélos pour répondre aux exigences en vigueur et permettre le parcage d'au moins 10% de vélos cargo comme le préconisent les recommandations de Bruxelles Environnement;

Considérant que les détails des surfaces allouées aux vélos sont précisés dans le dossier modificatif ainsi que dans le dossier de demande de permis d'environnement de classe 1B introduit auprès de Bruxelles Environnement;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Prévoir un dallage sans joints pour les terrasses privatives** » en intégrant cette modification dans les plans paysagers modifiés;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Se conformer à l'avis Access And Go (les portes des sections de la crèche doivent offrir un libre passage de 85 cm et une toilette PMR doit être prévue dans l'espace médical)** » en adaptant les plans de la crèche prévue au rez-de-chaussée du bâtiment en zone C afin de donner une largeur de passage libre de minimum 85cm pour toutes les portes;

Considérant que les aménagements intérieurs de la partie cabinet médical de l'équipement d'intérêt collectif ne sont pas encore connus, mais qu'il sera prévu l'obligation que ceux-ci prévoient une toilette PMR par entité;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Se conformer à l'avis SIAMU (17 conditions et 3 remarques)** » en adaptant le projet afin de tenir compte des différentes remarques du service de prévention incendie;

Considérant que les plans de compartimentage, le formulaire de demande d'avis et la fiche descriptive ont été adaptés dans ce sens et les remarques relatives à la mise en œuvre seront prises en compte lors de la réalisation du projet;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Suivre les recommandations de l'analyse phytosanitaire avant, pendant et après la phase « chantier » (condition d'exécution)** » en précisant que ces conditions d'exécution seront prises en considération lors de la mise en œuvre du projet;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Fournir une étude acoustique garantissant le respect des normes en la matière concernant les installations techniques placées en toiture, ainsi que les mesures d'atténuation préconisées au sein du projet à ce propos** » en fournissant une note acoustique réalisée par le bureau d'étude SWECO1;

Considérant qu'elle démontre le respect des normes en vigueur assurant l'absence de nuisances acoustiques :

*« D'après les calculs réalisés avec l'outil de calcul en ligne, aucune précaution complémentaire n'est nécessaire pour respecter les critères de l'Arrêté de la Région de Bruxelles Capitale concernant les bruits de voisinage pour les unités individuelles.*

*Des niveaux de bruit maximum ont été définis pour la PAC de la crèche et de la zone au +1 : 63dBA et 64dBA. La sélection des machines et d'éventuelles précautions acoustiques complémentaires (bardage acoustique + capotage insonorisant) seront faites par la suite pour s'assurer du respect des exigences de l'Arrêté.*

*Des nouveaux calculs seront réalisés par la suite du projet afin de déterminer toutes les précautions acoustiques à mettre en œuvre afin de respecter les exigences de l'Arrêté de la Région de Bruxelles Capitale concernant les bruits de voisinage pour la période la plus exigeante (période C). »;*

Considérant d'autre part que l'étude acoustique a comparé l'option PAC individuelle vs l'option PAC centralisée; que la conclusion du rapport est la suivante :

*« Nous constatons donc que la puissance acoustique totale installée en toiture avec les PAC individuelles est donc de l'ordre de 15dBA plus faible qu'avec la PAC centralisée. La solution avec les PAC individuelles est donc bien plus silencieuse que la solution avec les PAC centralisées. Cette dernière solution est donc à proscrire. »;*

Considérant donc que l'option PAC individuelle a été choisie pour les raisons suivantes :

- Meilleure gestion individuelle par appartement au niveau des besoins en chaud et en froid. L'occupant peut choisir les consignes de température et le régime d'eau chauffage et d'eau chaude sanitaire en fonction de son propre confort, sans qu'une boucle commune doive atteindre la température maximale de tous les occupants.
- Limiter les pertes de chaleur et l'inconfort des boucles de chauffage dans les espaces communs. Une PAC commune est toujours raccordée à un ballon tampon centralisé pour éviter les démarrages intempestifs de la PAC. Il faut tenir compte des pertes entre le départ-retour PAC / ballon et les pertes dans la distribution très éloignée vers tous les appartements. La solution PAC individuelle permet de limiter les pertes et de concentrer les unités extérieures le plus proches des unités intérieures.
- Éviter le problème de redondance : si une pompe à chaleur est défectueuse, c'est un occupant qui est affecté. Les coûts d'entretien des PAC individuelles sont également gérés par appartement, ainsi que le coût de l'énergie primaire.

- Limiter le niveau sonore : une PAC commune doit pouvoir anticiper à tout moment les besoins de tous les occupants et aura besoin de ventilateurs sur l'échangeur extérieur qui peuvent générer plus de nuisance sonore. Les PAC individuelles ne seront presque jamais utilisées toutes au même moment à leur capacité maximale.
- PEB : les différentes expériences d'encodage ont permis de comparer les deux solutions et la PAC individuelle est plus efficace en termes énergétiques par rapport à une PAC commune, notamment à cause des pertes des différents boucles PAC-ballon / tampon-appartement.
- Emplacement et impact visuel : une PAC commune est largement plus grande et haute comparée aux PAC individuelles, engendrant un impact visuel plus important pour les voisins existants.

Considérant cependant qu'afin de répondre à la préoccupation exprimée par Bruxelles Environnement en matière d'entretien des PAC, le demandeur s'engage à intégrer dans le règlement de copropriété que cet entretien soit réalisé de manière centralisée et effectué par un contrat géré par le syndic de la copropriété.

Considérant que les PAC choisies lors de la réalisation de l'étude acoustique ne sont plus pertinentes et qu'un autre modèle doit être choisi ;

Qu'il convient dès lors d'actualiser l'étude acoustique en fonction de ces nouvelles PAC ;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante mais qu'il convient d'actualiser l'étude acoustique ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Renoncer aux garde-corps en verre, afin de préserver les oiseaux** » en tenant compte de la suppression des garde-corps en verre au profit de ferronneries réalisées en lames verticales se prolongeant devant l'épaisseur des balcons en béton préfabriqué dans la réflexion générale sur l'esthétique de façade;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Fournir l'accord par rapport à la densité (P/S)** » en expliquant que les demandeurs de permis propriétaires du site, disposent d'une convention formalisant leur accord avec une asbl, titulaire d'un droit réel d'emphytéose sur le site voisin de la maison de repos située en zone d'équipements au PPAS et du solde du terrain situé dans la zone partielle C de PPAS;

Considérant que cette convention de droit privé fait l'objet d'une clause de confidentialité et ne peut en conséquence être jointe au dossier de demande de permis, le demandeur précise qu'elle pourra cependant être produite sur simple demande de vérification par l'autorité délivrante;

Considérant qu'il précise que cette convention comporte un accord relatif à l'acquisition de la crèche par l'asbl ainsi qu'un droit pour le demandeur de permis d'utiliser, dans le cadre de son projet, l'ensemble de la capacité constructible de la parcelle de l'asbl située en zone partielle C de PPAS; que le solde de cette parcelle non utilisée par les constructions du projet restera non aedificandi en application de la prescription correspondante du PPAS;

Considérant qu'à ce stade, il peut être considéré que le demandeur est de bonne foi et qu'il n'y a pas lieu de remettre en doute l'existence de cette convention, même si elle n'est pas versée au dossier modificatif;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Répondre aux conditions émises par le service Technique de la Voirie** » en précisant différents aspects du projet en fonction des conditions émises par le Service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle, en intégrant les avis des différentes instances consultées, à savoir le facilitateur eau, Sibelga et Vivaqua;

Considérant que ces adaptations ont été présentées au Service Technique de la Voirie préalablement à l'introduction des plans modificatifs; que la note explicative jointe par l'architecte paysagiste et les plans du projet paysager détaillent les différentes réponses qui y sont apportées;

Considérant qu'à la demande du Service technique des voiries, une zone comprenant du parage pour 10 vélos avec des arceaux est également aménagée en entrée de site;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Cependant, le Service Technique de la Voirie émet encore quelques objections sur cette demande modifiée, et informe notamment que les plans contiennent des erreurs et omissions, insiste sur la conformité des dalles podotactiles et pointe le régime juridique en ce qui concerne la voirie à créer et les alignements à décréter (cf. avis daté du 13/01/2025);

Le Service Technique de la Voirie, informe également que tout dossier de création d'une nouvelle voie publique, doit être présenté à l'approbation du Conseil Communal avant la délivrance du permis d'urbanisme;

Considérant que le Service Technique de la Voirie émet des réserves quant à l'intégrité de la fondation stockante et infiltrante de la voirie lors de futures interventions d'impétrants ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer la tranchée d'impétrants du côté Est de la voirie, contre l'alignement, tout en préservant les racines des arbres ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Améliorer les dispositifs permettant l'infiltration des eaux pluviales afin de tendre vers le zéro-rejet et fournir une note en accord avec le facilitateur eau de Bruxelles-Environnement** » en adaptant le projet suite à la consultation des différentes instances, dont le facilitateur eau, pour la mise au point optimale de la gestion de l'infiltration des eaux pluviales;

Que pour ce faire également l'emprise du sous-sol du bâtiment implanté dans la zone partielle 2 du PPAS a été sensiblement réduite au profit de la pleine terre, pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales par infiltration;

Que tant au niveau des places de parking (zone de boxes de parking en second jour peu optimale) qu'au niveau des locaux compteurs et caves, l'aménagement du sous-sol a été revu pour permettre de limiter au maximum l'emprise à l'alignement des façades et dès lors éviter les zones de jardins sur volume enterré;

Considérant que l'optimisation des dispositifs d'infiltration et réutilisation des eaux pluviales est détaillée dans la note explicative et les plans modifiés de l'architecte paysagiste;

Considérant que le dossier modifié présente les échanges avec le Facilitateur Eau;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

#### **Motifs d'enquête et motivation des dérogations :**

Considérant que la demande modifiée a été remise à l'enquête pour les mêmes motifs que la demande initiale; que la première commission de concertation s'est déjà prononcée sur ces motifs d'enquête et dérogations; qu'il y a donc lieu de se référer à l'avis de la première commission de concertation;

Considérant cependant que la demande modifiée entraîne la sollicitation d'une dérogation supplémentaire par rapport au projet initial;

Considérant que la demande déroge à l'article 21 du PPAS n°64 en ce que la création de la rampe de circulation entre les deux niveaux de parking en sous-sol se situe partiellement dans la zone d'équipements collectifs avec en surimpression une zone libre de construction;

Considérant que l'article 21 du PPAS précise à cet égard que : « *La surimpression indiquée sur le schéma des affectations est une zone de libre construction. La zone est une zone de transition entre les zones voisines. La zone libre de construction est aménagée avec un aménagement vert de qualité. D'une profondeur minimale de 10 mètres, elle est également régie par la règle des 35° décrite dans les prescriptions particulières.* »;

Considérant que le CoBAT, par son article 126 §11, dispose qu' « *une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une contiguë pour autant que ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë* »;

Considérant que l'examen des travaux préparatoires du PPAS (note explicative et rapport sur les incidences environnementales) révèle que les objectifs du plan sont de conserver l'implantation équilibrée en termes à la fois d'affectation, de densité et de typologie, tout en valorisant le paysage et le relief; qu'on y lit également que dans l'intérieur de l'îlot, l'implantation des constructions est libre, tout en tenant compte de plusieurs règles de distances à respecter par rapport aux limites de la zone;

Qu'en l'espèce, la dérogation à l'article 21 du PPAS est justifiée s'agissant d'une dérogation à l'implantation d'une construction située dans une zone contiguë et ce, dans la mesure où cette dérogation ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone libre de construction (art. 21);

Qu'en effet, s'agissant d'un empiètement marginal d'une construction souterraine, il n'est pas de nature à porter atteinte aux objectifs de cette zone libre de construction qui sont de prévoir :

- un espace de transition entre les zones voisines;
- un aménagement vert de qualité;

Considérant que la construction enterrée n'aura aucun impact sur la zone de transition prévue (respect des distances par rapport aux limites de la zone) puisqu'elle se situe en sous-sol et sera recouverte de terre arable permettant la création d'un aménagement vert de qualité;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant, pour le surplus, que les dérogations précédemment sollicitées aux articles 5.1.2 et 8.2.3 du PPAS (implantation sur le front de bâtisse) et à l'article 10, § 2, du Titre I du RRU (balcons) sont maintenues;

Considérant qu'elles ont été accordées par la Commission de concertation dans son avis du 27 mars 2024, après analyse et argumentation;

XXXXX

Considérant que le projet modifié rencontre parfaitement les conditions émises lors de la première commission de concertation et s'intègre mieux à son contexte bâti et non bâti;

Considérant que le demandeur a pris le parti d'intégrer l'ensemble des préoccupations de la Commission de concertation mais aussi des riverains dans le développement de son projet modifié;

Considérant que le projet modifié a gagné en qualité, tant en termes architecturaux, qu'en termes de mobilité ou de gestion des eaux et qu'il répond maintenant au bon aménagement des lieux;

➔ AVIS FAVORABLE à condition de :

- Actualiser l'étude acoustique en fonction de la nouvelle PAC ;
- Se conformer au nouvel avis du SIAMU;
- Se conformer au nouvel avis AccessAndGo;
- Se conformer au nouvel avis du Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle et notamment :
  - o Modifier les dalles podotactiles afin de les rendre conformes;
  - o Rendre les alignements strictement parallèles, d'intégrer les encoches de ralentissement dans le domaine public (en marquant l'alignement par un dispositif léger tel qu'une clôture en châtaignier) et d'intégrer la totalité de la largeur entre les murets en béton dans le domaine public du côté de la rue Groeselenberg;



- déplacer la tranchée d'impétrants du côté Est de la voirie, contre l'alignement, tout en préservant les racines des arbres ;
- Se conformer à l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle :
  - Diminuer les dimensions des replantations de 16/18 à 20/25 cm de circonférences à 12/14 à 16/18 cm de circonférence afin d'assurer une meilleure reprise des sujets.

**Les dérogations aux articles 5.1.2, 8.2.3 et 21 du PPAS n°64 et à l'article 10 §2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus;**

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

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 15/01/2025**  
**PE-10882-2024**  
**Objet n°06**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10882-2024
Situation	Rue Groeselenberg 55
Demandeur	S.A. JCX IMMO et S.A. BURCO
Objet	Exploitation d'un immeuble de logements
P.R.A.S.	Zone d'habitation et zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
Enquête publique	du 25/11/2024 au 24/12/2024 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 1 lettre de remarque
- 0 pétition
- 0 opposition verbale;

Considérant :

- que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif au PRAS;
- qu'il s'agit d'une nouvelle demande de deux immeubles de logements avec des équipements d'intérêts collectifs;
- qu'il y a eu une remarque durant l'enquête publique;
- le respect des conclusions de l'étude acoustique sweco référence : VEN3450;
- les 2 citernes de 10 m<sup>3</sup> à droite du bâtiment C du plan d'assainissement et le schéma de gestion des eaux reprenant une seule citerne de 20m<sup>3</sup>;
- un taux d'imperméabilisation projetée de la parcelle de 45,68%;
- une surface d'infiltration de 1906 m<sup>2</sup> sur un total 3389,50 m<sup>2</sup>;
- une réutilisation des eaux de pluies sur site suffisante;
- le ratio de parking pour les logements de 1,18;
- que le rapport d'incidence prévoit un report en voirie de stationnement;
- la proposition de 131 emplacements vélo sur 301 m<sup>2</sup>,

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Placer un capotage acoustique sur les 2 PAC des équipements collectifs pour réduire le niveau de bruit de 10dB;
- Préciser sur plan et sur schéma si les volumes de récupération d'eaux de pluies du bâtiment C seront de 1 x 20 m<sup>3</sup> ou 2 x 10m<sup>3</sup>;
- Maintenir le taux de parking logement à 1,18 et de répartir l'ensemble des emplacements restants de manière à ce qu'aucun report en voirie ne soit prévisible.