

Séance du 27 mars / Zitting van 27 maart 2024
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 023/24 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-47.182-2023 et de permis d'environnement n°10775-2023 (article 177)
Situation : Rue de Stalle 140-142/Avenue Guillaume Herinckx 78-80/
Rue du Wagon 53
Demandeur : S.A. AG RESIDENTIAL - Monsieur Filip Deprez
(Rénover l'essentiel des immeubles existants A, B, D et E-F, démolir les bâtiments B.2 à B.5, le petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D et la passerelle, construire 5 nouveaux bâtiments G, H, I, J et K, construire un nouveau parking en sous-sols sur 3 niveaux, abattre 19 arbres à haute tige, réaménager les abords de l'ensemble du site et de ses accès et planter 98 nouveaux arbres à haute tige)
- 2) 024/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.334-2023 (art.177)
Situation : Rue Groeselenberg 55-57
Demandeur : S.A. JCX IMMO - Monsieur Gael Cruysmans -
S.A. BURCO EUROPE - Monsieur Thibaut Dumortier
(Construire deux immeubles de logements et d'équipement collectif)
- 3) 042/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.110-2023
Situation : Avenue Montjoie 73
Demandeur : S.A. SPIMEC - Madame Patricia Denis
(Démolir une conciergerie vétuste et la reconstruire une conciergerie en structure légère sur pilotis)
- 4) 040/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.051-2023
Situation : Avenue Brugmann 508-512
Demandeur : Monsieur Pierre Gustot
(Etendre un appartement en duplex dans les combles d'un immeuble mixte)
- 5) 039/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.307-2023
Situation : Avenue de la Chênaie 137
Demandeur : S.P.R.L. COMPUPHONE - Monsieur Michel Salamon
(Démolir une maison unifamiliale et ses dépendances et reconstruire 2 villas unifamiliales avec piscines)
- 6) 041/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.931-2023
Situation : Rue du Doyenné 31B / Chaussée d'Alseberg 600
Demandeur : S.R.L. IMMO MAKRAN - Monsieur Abdelkader Makran
(Transformer un entrepôt (garage) en surface commerciale de 300m²+12m³ accessible par la rue du Doyenné, réduire sa profondeur de construction vers le centre de la parcelle, restituer la situation de droit en ce qui concerne la hauteur de l'entrepôt (démolition des constructions en infraction) et transformer la pente de toiture en une toiture plate; mettre en conformité la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n° 31 rue du Doyenné et aménager 2 logements accessibles par la chaussée d'Alseberg au sein de ce volume inférieur; aménager un jardin de pleine terre au droit de l'ancienne profondeur de l'entrepôt; aménager 4 emplacements de stationnement au droit de la zone de recul côté chaussée d'Alseberg)
- 7) 043/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.104-2023
Situation : Rue Geleytsbeek 250
Demandeur : Monsieur Julien Flotats et Madame Marie Peysson
(Mettre en conformité la répartition de logements et l'ajout d'un nouveau logement au sein d'un immeuble existant)

Avis reporté de la CC du 13/03/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

8) 035/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.219-2023

Situation : Chaussée de Waterloo 1270

Demandeur : S.R.L. A2Z Private Capital - Monsieur Alexandre Schmitz

(Construire une extension au 1er étage (en lieu et place de la terrasse existante),
construire une extension au 2ème étage sur une partie de l'extension demandée
au 1er étage et mettre en conformité la construction d'un abri de jardin de 12m²)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/03/2024
objet n° 01

Dossier PU 16-47182-2023 et PE 10775-2023 - Enquête n° 023/2024 - Article 177

Situation : rue de Stalle 140-142 - avenue Guillaume Herinckx 78-80 - rue du Wagon 53

Objet : Rénover l'essentiel des immeubles existants A, B, D et E-F, démolir les bâtiments B.2 à B.5, le petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D et la passerelle, construire 5 nouveaux bâtiments G, H, I, J et K, construire un nouveau parking en sous-sols sur 3 niveaux, abattre 19 arbres à haute-tige, réaménager les abords de l'ensemble du site et de ses accès, et planter 98 nouveaux arbres à haute tige.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n°16-47182-2023 et d'environnement n° PE 10775-2023 introduite auprès de URBAN-DU et Bruxelles Environnement en date du 27/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover l'essentiel des immeubles existants A, B, D et E-F, démolir les bâtiments B.2 à B.5, le petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D et la passerelle, construire 5 nouveaux bâtiments G, H, I, J et K, construire un nouveau parking en sous-sols sur 3 niveaux, abattre 19 arbres à haute-tige, réaménager les abords de l'ensemble du site et de ses accès, et planter 98 nouveaux arbres à haute tige sur le bien sis rue de Stalle 140-142 - avenue Guillaume Herinckx 78-80 - rue du Wagon 53;

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

Considérant que le bien n'est ni classé ni repris dans un périmètre de protection d'un bien classé, mais que les bâtiments sont repris à l'inventaire « Irismonument »; que le bâtiment dit « D » dans le projet (qui se trouve au centre du site), construit avant 1932, est pour cette raison réputé provisoirement inscrit à l'inventaire « légal », dans l'attente de la publication au Moniteur belge de l'inventaire du patrimoine immobilier (art. 333 du CoBAT); qu'il en est de même pour le bâtiment dit « E-F » construit en 1930;

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 des rubriques n°4, n°20, n°26 et n°32 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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m²;
- application de la prescription particulière 4.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 1500 m² d'activité productive;
- application de la prescription particulière 4.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 1000 m² de bureau;
- application de la prescription particulière 4.2.3 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial;

○ application de la prescription particulière 4.5.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que le bâtiment E dont l'implantation est modifiée s'implante à plus de ¾ de la parcelle et en ce que le bâtiment B dépasse la profondeur sur les 2 derniers niveaux la profondeur du voisin n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx;
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit "hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne" en ce que la rehausse du bâtiment B dépasse la façade avant du bâtiment n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "toiture d'une construction mitoyenne" en ce que le bâtiment B dépasse la hauteur de la toiture du voisin n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx sur la partie dépassant le bâtiment voisin;
 - non-respect de l'article n°8 qui prescrit "hauteur d'une construction isolée" en ce que le projet prévoit des gabarits dépassant la hauteur moyenne des constructions entourant le site;
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "maintien d'une superficie perméable" en ce que le projet propose 4.978 m² de pleine terre (28,6% de la surface totale) contre 4.192 m² actuellement (24 % de la surface totale) ce qui est inférieur au 50 % de superficie perméable de pleine terre et plantée prescrit;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017) en raison de la construction de 191 logements et 200 emplacements voitures;
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubriques n°4, n°20, n°26 et n°32);

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Considérant que la demande déroge à l'article n°6 du Titre VIII du RRU qui prescrit "le nombre d'emplacement de parage à prévoir pour les logements";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 01/03/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

27 réclamations individuelles, 2 lettres d'associations, une pétition de 39 habitants de la rue du Wagon n°10-12, une pétition de 26 signatures des habitants de la rue Huldenberg;

- **Règle générale**
- *Le projet est trop énorme*
- **Type de logements / Charge d'urbanisme**
- *Une réclamante demande que la commune invoque son droit d'exiger un pourcentage de logements sociaux et de logements pour revenus moyens*
- *A Uccle, 55.000 ménages sont en demande de logements à prix accessible. Il est indispensable de prévoir des logements sociaux dans le projet*
- **Qualité des logements**
- *Trop grand nombre de studios*
- **Accessibilité rue du Wagon**
- *Une réclamante estime que le projet met en cause l'accessibilité de la rue du Wagon*
- *Dans cette optique, elle demande de ne pas autoriser de constructions le long de cette voirie, de permettre la construction le long de la rue de Stalle, de créer rue du Wagon un trottoir et une piste cyclable,*
- *Des riverains demandent de répartir l'accès au projet par la rue G. Herinckx également*

- **Mobilité**
- Les grands projets dans le quartier vont augmenter l'impact sur la mobilité et l'usage des transports en commun
- Il n'est pas tolérable que tout le charroi du site passe par la rue du Wagon. Selon le RIE, le trafic s'amplifiera de façon très importante sur le carrefour Wagon/Stalle, avec des conséquences de fortes nuisances et de risques d'accident
- **Parking**
- Un parking de 3 niveaux est impensable, se rapproche dangereusement du lit de l'Ukkelbeek qui coule sous la rue de Stalle
- En juillet 2021, le complexe voisin a souffert d'inondation alors que le sous-sol ne présente qu'un seul niveau et que l'implantation est plus haute que celle du projet
- Il serait aberrant de pomper les eaux de la nappe pour les renvoyer à l'égout
- Un parking unique est contraire à la réalité de 8 bâtiments isolés, le risque de report sur la rue G. Herinckx est important. Les habitants situés plus loin du parking (immeubles A-B, E-F, K) ne seront pas enclins à acheter un emplacement. Chaque immeuble doit disposer de son parking
- Le parking pour les visiteurs est faible, ne tient pas compte de l'HORECA prévu
- Il ne respecte pas les normes du RRU en nombre d'emplacements
- En journée, la moitié des emplacements de la rue du Wagon sont déjà utilisés
- Un avis de Infrabel serait préférable
- L'étude d'AGT (effet sur la nappe de la construction du parking) dit qu'il existe des incertitudes quant aux risques. L'étude recommande des drains pour assurer l'écoulement naturel des eaux après travaux
- Pour IEB le nombre de places, bien que dérogatoire, est encore trop important, vu la bonne desserte des TEC et de la gare. Le nombre moyen de voiture en RBC par ménage est de 0.5
- **Mixité**
- Le nombre de logements demande des équipements et commerces plus importants
- IEB rappelle que les activités économiques tendent à disparaître de la région au profit du logement, il est pourtant primordial de conserver des zones dédiées à des activités productives, pour des raisons économiques, écologique et sociales. Le site, par son accessibilité, l'absence de logement peut très bien convenir aux activités économiques.
- Le quartier demande du commerce de proximité
- **Ampleur du projet**
- Excessif, le projet fait trois fois la taille du bâtiment administratif, l'ancienne Croix rouge sera réhabilitée
- Le projet va à l'encontre des intérêts des habitants et de leur cadre de vie
- **Densité**
- Le quartier n'est pas équipé pour recevoir autant de nouveaux habitants, que ce soit en commerce, en espace vert, en équipement
- Le projet en prévoit trop peu
- La rue de Stalle est surencombrée
- Demande de réduire de moitié le nombre de logements afin de diminuer les impacts négatifs du projet sur l'environnement et le quartier
- **Gabarit**
- Un riverain direct estime subir un préjudice direct, perte de lumière, par la hauteur des bâtiments E et K et contraire à l'article 544 du code civil. Demande de ne pas rehausser le E et de reculer ou abaisser le K en s'ajustant aux immeubles voisins. Le projet déroge à l'article 8 du RRU
- Se baser sur la hauteur moyenne des constructions et du talus ! défavorise la rue G. Herinckx et le n°10-12 rue du Wagon
- Les bâtiments anciens n'ont jamais été alignés à la hauteur du talus, par contre ils sont mieux alignés à la hauteur des maisons de la rue G. Herinckx
- Le projet est trop haut, retrouver la cohérence urbanistique et surélevant les bâtiments n'a qu'un but commercial
- La surélévation des bâtiments EF fait face aux 10*-12 rue du Wagon (5,22m de plus !), ce qui entraîne un effet d'écrasement et perte de luminosité
- Il en est de même pour le bâtiment K de 6 niveaux. Ce bâtiment doit être diminué de 2 étages et être plus bas sur le terrain (vers la rue de Stalle)
- Demande de ne pas rehausser le bâtiment EF. Le projet de clos Schlumberger a été accordé à la condition de ne pas dépasser le gabarit autorisé, le projet a été réduit !
- La surélévation du bâtiment B aura un impact sur l'ensoleillement des maisons de la rue
- Les tours de 6 étages ne s'inscrivent pas dans la physionomie du quartier. La hauteur maximale admissible est celle de la copropriété Parc Schlumberger
- **Implantation**
- Immeuble K beaucoup trop proche du Clos Schlumberger
- L'implantation 'pavillonnaire' est une aberration, entraînant une perte d'énergie par les façades. Une implantation en ordre continu est plus logique, de surcroît en ville.
- **SIAMU**
- L'espace prévu entre K et F et la rampe de garage de la copropriété du Parc Schlumberger n'est pas suffisant
- **Pollution**
- Le projet entraîne l'accroissement du bruit et de la pollution de l'air
- **Abords**
- Le site mérite rénovation, notamment des abords
- Le projet améliore nettement les abords. Malheureusement entraîne l'abattage de 19 arbres en bonne santé et de taille respectable
- Pourquoi les espaces verts sont clôturés ?
- Le site est repris en carence d'espace vert accessible au public
- Selon Openpermits, presque aucune demande d'abattage n'est refusée, pourtant l'article 2 du CoBAT impose une utilisation parcimonieuse du sol

- **Gestion des eaux de pluie**
- Le projet risque de modifier la nappe phréatique, elle se situe à moins de 2m du sol et vu le projet d'infiltration des eaux de pluie quoi va encore alimenter la nappe ..
- Prévoir un bypass pour permettre un jour de raccorder le trop plein au ruisseau
- Le parking est trop profond, aberration de devoir pomper l'eau de la nappe vers les égouts
- **Rénovation**
- La rénovation des bâtiments du site est une bonne chose
- Le changement d'affectation des bâtiments AB créer de nouveaux vis-à-vis pour les maisons situées en face
- **Gestion des déchets**
- Le trottoir de la rue G. Herinckx est fort étroit, ne permet pas d'y stocker les conteneurs. Il est indispensable de prévoir un local facilement accessible depuis le trottoir pour y placer les poubelles

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/06/2023 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU et Bruxelles Environnement;

28/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet (urbanisme) et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;

- Bruxelles Environnement;

- Vivaqua;

- SIBELGA;

- Access&GO;

- ASTRID

19/12/2023 : accusé de réception d'un dossier complet (environnement) et demande d'avis du SIAMU;

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;

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 25/01/2024 et émis le 26/03/2024;

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 19 arbres de haute-tige de dimensions non référencées, il s'agit de 8 saules blancs, 3 peupliers, 2 robiniers, 2 aubépines, 2 tilleuls, 1 charme et 1 érable.
- Aucun détail n'est donné sur l'état sanitaire de ces arbres.
- Aucun détail n'est donné quant à la justification de ces abattages.
- Il convient de clarifier les critères de sélection des arbres à conserver ou à abattre et de justifier les abattages via un diagnostic sanitaire notamment.
- Le projet propose la replantation de 98 sujets de 16 essences différentes, cependant plusieurs ne peuvent être considéré comme arbres à haute-tige (trois variétés de cornus) et sont donc à remplacer.
- Le projet propose également des peupliers grisards, essence hybride fertile issue du croisement des peupliers blancs et trembles et pouvant à nouveau s'hybrider avec des sujets de ces mêmes espèces présentes dans le projet et/ou dans une aire géographique proche. Il convient de les remplacer également.
- Le projet ne renseigne pas le calibre des sujets à replanter.
- Les deux aubépines 37 et 38 présentent un intérêt écologique certain et pourraient être conservées de par leur implantation via mesures de protection adéquates.
- Les peupliers 39 et 40 pourraient également être conservés en modifiant le tracé des cheminements projetés.
- La rénovation du bâtiment E et la construction des nouveaux volumes du bâtiment K se font à proximité des couronnes de sujets existants à conserver, il convient dès lors de respecter les recommandations du Service Vert en termes d'élagage et de protection des arbres existants en cas de nécessité pour l'exécution des travaux (voir annexe).
- Le projet comprend beaucoup d'espaces partagés et la plantation de nombreux arbres, ce qui représente une opportunité majeure de planter des sujets fruitiers (comestibles et non décoratifs) permettant de renforcer la résilience du site (cf. projet ARBRES d'Urban Ecology).

Arbustes :

Considérant que :

- Le projet prévoit la plantation de massifs arbustifs sur l'ensemble du site, ceux-ci étant organisés en « bouquets de mêmes espèces pour créer des effets de masse » selon la note paysagère.
- Les massifs mono spécifiques sont généralement à éviter pour limiter la propagation des parasites et maladies et l'appauvrissement des sols, on leur préférera des massifs mixtes beaucoup plus résilients et intéressants pour la biodiversité.
- Les arbustes sont trop peu diversifiés pour un projet de cette ampleur (7 essences + 3 pour les jardins de pluie), il convient d'au moins doubler la palette végétale arbustive.
- Le projet comprend beaucoup d'espaces partagés et la plantation de nombreux sujets arbustifs, ce qui représente une opportunité majeure de planter des sujets fruitiers (comestibles et non décoratifs) permettant de renforcer la résilience du site (cf. projet ARBRES d'Urban Ecology).

Toiture végétale :

Considérant que :

- Le projet prévoit la création de toitures vertes intensives et semi-intensives sur la majeure partie des volumes existants et à construire.
- Aucun détail n'est donné sur la composition de ces toitures vertes.
- Ce type d'aménagement doit être composé de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible.

- L'aménagement de toute toiture végétalisée, qu'elle soit extensive ou intensive, devra respecter les normes de sécurité incendie des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, graviers, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Plan paysager :

Considérant que :

- De manière générale le projet propose plus un ensemble de petits espaces verts faiblement reliés entre eux qu'un aménagement paysager fluide et cohérent, certainement renforcé par la surabondance de zones en gazon renforcé au détriment de réelles zones plantées.
- Le plan paysager du projet comprend de nombreuses incohérences dans ses représentations graphiques comme la concordance des tailles de couronne et des essences proposées (les couronnes des peupliers grisards ont un diamètre variant entre 3,50 m et 10 m, celles des chênes des marais entre 4 m et 11 m, etc.) qui donne une vision tronquée et incohérente du projet proposé.
- La plantation de nombreux sujets proposés au-dessus du parking sous-terrain semble irréaliste.

Avis défavorable du Service Vert.

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

- Fournir une étude phytosanitaire de l'ensemble des arbres du site, à conserver comme à abattre ;
- Proposer un aménagement paysager plus fluide et cohérent en fonction des résultats de l'étude ;
- Corriger les incohérences graphiques du plan de masse paysager et le compléter en détaillant les dimensions des sujets à replanter ;
- Adapter les plantations proposées au-dessus du parking sous-terrain.
- Proposer un scénario maintenant un maximum d'arbres de haute-tige, en particulier les arbres 37 à 40, de sorte que les constructions et travaux n'entraînent pas d'abattage d'arbres sains ;
- Remplacer les trois variétés de cornus et le peuplier grisard par d'autres essences d'arbres de haute-tige ;
- Compléter la palette arbustive par l'ajout d'au moins 10 essences supplémentaires en évitant les essences horticoles et en suivant les recommandations de Bruxelles Environnement en la matière ;
- Prévoir la plantation d'une plus grande part de sujets fruitiers (arbres et arbustes), comestibles et non décoratifs, pour augmenter la résilience du site (cf. projet ARBRES d'Urban Ecology).
- Eviter les massifs monospécifiques ;
- Définir les palettes végétales des toitures semi-intensives et intensives en favorisant des essences locales ou d'avenir participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères et/ou fructifères;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/01/2024 et émis le 12/03/2024 :

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Reconstruction partielle d'un bâtiment, reconstruction d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par la moitié des surfaces imperméables projetées du bâtiment.

Augmentation de plus de 30 m² des surfaces imperméables projetées qui ne sont pas des constructions hors sol (par exemple un parking, un chemin, un accès carrossable vers le garage, une aire de jeu, une zone de manœuvre, une piscine et ses abords, une construction enterrée, etc.): les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'augmentation des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant) ;
- Le test de percolation doit être positif ;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m² : 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 :

Il est déploré que l'annexe statistique ne comporte aucune mention d'un dispositif de gestion des eaux pluviales au cadre VI, et que l'étude de gestion des eaux pluviales soit traitée uniquement dans la demande de permis d'environnement.

Remarques au sujet de la proposition de gestion des eaux pluviales :

- Le formulaire statistique Annexe 1 est incomplet car il ne renseigne pas les volumes du système de gestion des eaux pluviales alors qu'il en est pourtant prévu un.
- Le tableau de calcul des volumes de rétention, s'il envisage 7 scénarios de pluies différents, omet de mentionner le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, qui a pourtant une valeur réglementaire supérieure au Règlement Régional d'Urbanisme;
- La proposition de gestion des eaux pluviales se veut exemplaire, mais omet que l'infiltration sur la dalle de parking est impossible, que l'infiltration contre les murs du cuvelage du parking ou les fondations des bâtiments est vivement déconseillée et inutile (l'eau infiltrée sera captée par les drains de fondations et in fine rejetée à l'égout), et que le sous-sol sera vraisemblablement peu absorbant vu la très grande proximité avec le lit mineur du cours d'eau Ukkelbeek;
- Le plan de maillage bleu est fort schématique et ne comporte pas de légende : il est malaisé de comprendre la destination des zones en fonction de leurs hachures ; les dispositifs sont dessinés sous deux teintes – verte et bleue – mais sans préciser à quoi correspond cette différenciation;
- Le plan de maillage bleu renseigne la pose de huit citernes de récupération toutes implantées dans des noues ou des massifs de rétention / dispersion, ce qui laisse craindre leur remontée par effet de la poussée d'Archimède;
- Le plan de maillage bleu parle de dispersion sans préciser de quoi il s'agit exactement : infiltration ou évapo-transpiration;
- La noue végétalisée enserrée entre le bâtiment G et la rue de Stalle est trop proche de ces deux éléments et la dispersion risque d'affecter leurs fondations ; de plus, cette noue se situera à quelques mètres seulement de l'ancien lit mineur de l'Ukkelbeek (selon les indications de l'Atlas de 1882), ce qui semble compromettre sa capacité de percolation;
- Le massif de rétention et dispersion situé entre les bâtiments H et J se situe en réalité sur la dalle couvrant le parking souterrain (le bassin versant 4 selon le rapport d'incidences) : l'infiltration / dispersion y est donc impossible et cet aménagement n'aura donc qu'une vocation ornementale;
- Le massif de rétention / dispersion + cheminement d'eau à ciel ouvert présente un risque pour les bâtiments adjacents d'une part, et verra les eaux infiltrées captées par les drains périphériques dont les eaux seront rejetées à l'égout ; cet ouvrage se révélera donc essentiellement ornemental.
- Vu la faible superficie disponible pour l'infiltration et le fait que celle-ci est proposée dans les faibles espaces de pleine terre entre les bâtiments, vu la présence d'une nappe phréatique qui a nécessité la prise de dispositions particulières pour le complexe immobilier situé plus haut dans la rue du Wagon, vu la présence théorique d'un cours d'eau sous la rue de Stalle, il s'indique de prévoir la possibilité future de raccorder le réseau de gestion des eaux pluviales à ce cours d'eau quand celui-ci aura été inspecté et remis en état si nécessaire. L'exutoire final du système de gestion des eaux pluviales sera donc conçu pour être facilement déconnectable de l'égout et connectable au ruisseau.

Quant à la nappe phréatique :

Selon le rapport d'incidence, la nappe phréatique est affleurante au niveau du site d'étude. Il s'agit de l'unité hydrologique «UH/RBC_1a Système aquitard quaternaire superficie».

Il est signalé que le "Clos Schlumberger" est construit sur un cuvelage étanche posé sur tapis drainant destiné à ne pas interrompre le trajet de la nappe phréatique dont l'aboutissement est le cours d'eau Ukkelbeek.

Il ne semble pas que le présent projet prenne en compte l'obstacle qu'il constituera pour la nappe phréatique, notamment en raison son parking sur trois niveaux en sous-sol.

Contacts utiles :

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

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

Remarques quant à la circulation automobile :

Le projet insèrera de nombreuses nouvelles voitures dans le trafic existant : le rapport d'incidences émet l'hypothèse de l'ajout de 95 à 107 véhicules supplémentaires aux heures de pointe. Un seul accès au site pour les véhicules est prévu sur la rue du Wagon (pour 421 personnes), ce qui est insuffisant pour le nombre de véhicules et la capacité de la voirie et des voiries alentours.

Le nombre de véhicules est trop important et le carrefour Stalle est déjà congestionné aux heures de pointes. D'après le rapport d'incidences, la capacité utilisée aux branches critiques du carrefour atteint déjà 92% pour certaines branches (rue de Stalle et rue Gatti de Gamond). Le rapport d'incidences déplore en outre le problème de fluidité au niveau du carrefour tout au long de la journée, alors que cette voirie fait partie du réseau AUTO CONFORT (d'après la spécialisation multimodale des voiries).

Les embouteillages aux heures de pointe pourraient engendrer des conflits et des situations dangereuses entre les différents usagers. L'entrecroisement entre les différents modes de déplacement pose déjà problème, constate le rapport d'incidences. En effet, les véhicules qui tourneront à droite vers la rue de Stalle lorsque le feu est vert pour eux croiseront les piétons lors de la phase verte du feu pour eux également. La présence de l'arrêt de tram est aussi à prendre en compte, les piétons sont parfois moins attentifs au trafic, notamment lorsqu'ils sont pressés. Le projet devrait d'un point de vue mobilité et sécurité routière mieux étudier les conséquences de l'ajout de nombreuses voitures dans le trafic sur ce carrefour par la faute de l'unique accès au parking souterrain commun.

Adéquation du projet à l'espace public

Selon le document "Interventions_Voirie", il est prévu de supprimer 8 emplacements de parking public à la rue du Wagon dans le but d'aménager l'accès au parking souterrain et les accès piétons et SIAMU, et de reconverter deux des accès carrossables actuels en deux emplacements de parking pour limiter la perte de stationnement public à 6 emplacements.

Il est craint que ces vastes zones de trottoir "attirent" le stationnement infractionnel, entravant de la sorte les accès du SIAMU et la circulation des piétons, d'autant plus si la bordure en devient franchissable, ce que le document ne précise pas.

Il est demandé de préciser sur le plan quel type de bordure sera placé (type IC2, IB, I8 ou IE), de prévoir des bollards amovibles au droit des nouveaux accès SIAMU et de vérifier que le pilastre gauche du portail situé sur la gauche du bâtiment G se trouve bien à l'alignement tel que décrété le 28/02/2013 par le Conseil Communal.

Stationnement autos

Selon le rapport d'incidences, 29 places de parking auto en souterrain seront affectées au bureaux, 4 aux "équipements" et 6 pour le commerce. Cependant, ces emplacements de parking sont situés au sous-sol et seront donc a priori destinés aux travailleurs mais pas aux visiteurs. Ces derniers devront se contenter des emplacements en voirie publique puisqu'aucun emplacement pour les visiteurs n'est prévu en propriété privée et cela alors que le stationnement public, déjà saturé actuellement, se voit encore réduit de 6 emplacements pour les besoins des accès pompiers et piétons.

Stationnement pour handicapés

Selon le rapport d'incidences, le nombre d'emplacements de stationnement pour handicapés (improprement désignés emplacements PMR) sera de seulement six, qui seront inaccessibles aux visiteurs puisqu'un badge d'accès sera probablement requis. Alors que le choix de la rampe pour vélos est précisément en partie justifiée par la crainte de la panne d'ascenseur, il est curieux que cette crainte n'est pas retenue pour les emplacements PH, qui gagneraient à être aménagés en surface pour l'accessibilité par tous, y compris les visiteurs.

Stationnement livraisons

Selon le rapport d'incidences, trois emplacements sont prévus au premier sous-sol pour des "petites camionnettes" de livraison. Ce genre de livraison est-il bien réaliste car il implique une multiplication des trajets ? Il est craint que les livreurs se découragent et finissent par stationner en voirie ou zone non autorisée pour gagner du temps ou à défaut de posséder le badge d'accès au parking souterrain.

Stationnement vélos

Le formulaire statistique Annexe 1 est incomplet car il ne renseigne pas le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos, tant existants que projetés. La répartition et la situation des emplacements de vélos doit être déduite de la lecture du rapport d'incidences, dont ces informations ne sont pas aisées à synthétiser.

Il semble que la plupart des emplacements se trouveront dans le nouveau sous-sol, accessible via un plan incliné de seulement 1,50 m de large et parfois plusieurs portes et virages serrés à franchir. Une partie des cyclistes, surtout ceux habitant dans les immeubles HUIK, dépourvus d'emplacements, risque d'être découragée par l'éloignement des parkings vélos et leur accès compliqué.

Quant aux visiteurs, le rapport d'incidence annonce que "le projet prévoit également 64 emplacements vélos extérieurs", mais ceux-ci sont introuvables sur les plans et l'on ignore par ailleurs quelle forme ils adopteront.

Le nombre d'emplacements réservés aux vélos-cargos semble insuffisant et mal réparti.

Services publics

Principes généraux :

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement ; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande :

La note explicative semble indiquer (p. 45) que les poubelles seront déposées à rue en quatre endroits (2 à la rue du Wagon, 2 à l'avenue Herinckx), sur le trottoir, semble-t-il, en l'absence d'enclos à cet effet. Cela signifie qu'on peut s'attendre à voir les trottoirs envahis à quatre endroits différents par une bonne quinzaine de containers. Afin d'éviter d'entraver la circulation des piétons, il est demandé d'aménager quatre enclos à front de trottoir mais en domaine privé afin d'y déposer les containers à déchets en attente de ramassage.

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 refoulement 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.

Contacts :

Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.

VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.

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, contrairement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale) et le géomètre de Bruxelles-Mobilité (voirie régionale).

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal et le géomètre de Bruxelles-Mobilité 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.

Contacts :

Géomètre du Service de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.e.brussels.

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – tél. 02/204.21.32, jismailli@sprb.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 et aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité.

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 bûrinage 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 Bourgmestres et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

Quant à la demande :

En fin de chantier, les trottoirs des rues du Wagon, avenue Guillaume Herinckx et rue de Stalle seront complètement démontés, leur fondation remplacée et le pavage remis en place à l'identique. Les bordures seront réalignées et remises à niveau, les éléments trop abîmés devant être remplacés.

Contacts :

Service Technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccl.e.brussels.

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestres 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.e.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.e.brussels.

Raccordements

Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.

Contacts :

- Télédistribution et télécommunications : VOO
- Distribution d'eau potable : HYDROBRU
- Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
- Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccl.e.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 : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/605.16.50, reservationdestationnement@uccl.e.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 technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@ucclle.brussels;

○ **l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 25/01/2024 et émis le 15/03/2024;**

Considérant l'objet de la présente demande à savoir :

- La rénovation de l'essentiel des immeubles existants A, B, D et E-F.
- La démolition des bâtiments B.2 à B.5, du petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D et de la passerelle.
- La construction de 5 nouveaux bâtiments G, H, I, J et K.
- La construction d'un nouveau parking en sous-sols, sur 3 niveaux, situé à l'angle de la rue de Stalle et la rue du Wagon.
- L'abattage de 19 arbres à haute-tige.
- Le réaménagement paysager de l'ensemble du site et de ses accès, ainsi que la plantation de 98 nouveaux arbres à haute tige.
- Des actes et travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain en voirie du côté de la rue du Wagon, afin de permettre les différents accès au site (parking, SIAMU, ...).

Considérant que l'analyse du dossier fait ressortir les remarques suivantes :

- En ce qui concerne les emplacements vélos :
 - Le nombre d'emplacements proposé n'est pas suffisant (une place par oreiller);
 - Leur localisation (dans le parking souterrain) ne convient pas, chaque bâtiment doit avoir son local vélo;
 - Le nombre d'emplacement pour vélo cargo n'est pas suffisant;
- En ce qui concerne le parking de 3 niveaux souterrains :
 - Il n'a pas sa place en fond de vallée dans un lieu avec une nappe affleurante dont le trajet sera modifié par sa présence;
 - Le nombre d'emplacement pour 2 roues motorisés est trop faible (8);
 - Il ne propose « que » 161 emplacements pour 191 logements;
- En ce qui concerne la gestion des eaux :
 - La gestion est qualitative;
 - Un by-pass permettant un raccord au futur Ukkelbeek dans la rue de Stalle doit être prévu au niveau du trop-plein du jardin de pluie n°1;
- En ce qui concerne le bruit, le projet ne respecte pas la **Convention existant entre la Région de Bruxelles-Capitale et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer** et statuant sur la volonté de ne pas créer de nouveaux logements à moins de 50m d'une voie ferrée (article 5);
- En ce qui concerne les espaces verts, la plupart des plantations proposées sont adaptées et de qualité, cependant :
 - La densité du site et la dispersion des bâtiments ne permet pas une continuité qualitative des espaces verts (petites poches dispersées, connexions étroites et longues);
 - Les espaces verts situés sur le parking ne disposent que de 60 cm de substrat ce qui est insuffisant pour assurer leur pérennité;
 - Les espèces proposées ne rencontrent pas les recommandations de Bruxelles Environnement;
 - Toutes les barrières devront assurer le passage de la petite faune;
- En ce qui concerne le micro-climat :
 - L'ombre portée par le bâtiment B impacte fortement les maisons de l'avenue Guillaume Herinckx;
 - Les ombres portées par les bâtiments G et H impactent aussi fortement les maisons de l'avenue Guillaume Herinckx;
 - Des éclairages sont prévus sur le site via des potelets de 90cm de haut;
- En ce qui concerne la biodiversité, bien que les espaces verts soient bien présents, rien n'est prévu pour la faune alors que dans la zone sont présents :
 - Des moineaux, des martinets et des rougequeue;
 - Des renards;
- En ce qui concerne la gestion des déchets, les zones extérieures de stockage des conteneurs poubelles ne sont pas matérialisées;

Avis conditionnel :

En ce qui concerne

- Les emplacements vélos : le nombre doit être augmenté à un par oreiller, chaque bâtiment doit avoir son local vélo (pas de décentralisation), des emplacements pour vélo cargos doivent être prévus en plus grand nombre;
- Le parking souterrain : sa profondeur doit être drastiquement diminuée afin d'éviter les risques de déstabilisation du sol et des bâtiments dans le périmètre/quartier vu la nappe affleurante, le nombre d'emplacements pour 2 roues motorisés doit être augmenté, le nombre d'emplacements par logement doit être conforme;
- La gestion des eaux, un by-pass doit être prévu et le trop-plein doit être de type surverse ou moine, il faut assurer une végétation plus dense dans les zones où les capacités d'infiltration sont moindres de façon à créer des îlots de fraîcheur,
- Les massifs-cheminements d'eau entre les jardins de pluie et les bâtiments : ils sont trop proche des bâtiments et les risques de détérioration sont présents, une adaptation doit être faite;
- La réutilisation des eaux pluviales domestiques : préciser dans une note technique comment cela sera mis en place techniquement (filtre, pompage, ...) et assurer la présence de robinets extérieurs pour l'arrosage;
- Le bruit : les logements ne peuvent être dans les 50m autour des voies ferrées;
- Les espaces verts : la continuité et les connexions doivent être améliorées, la couche de terre au-dessus du parking doit être augmentée de minimum 40 cm, les espèces doivent rencontrer des listes de BE, les barrières en tout genre doivent assurer le passage de la petite faune;
- Le micro climat : la hauteur des bâtiments B, G et H doit être revue afin d'éviter un impact à l'ensoleillement, les éclairages doivent être de couleur ambrée et dirigés vers le sol;
- Des nichoirs pour moineaux, martinets, rougequeue doivent être prévus sur le site, leurs répartitions, hauteurs et types doivent être conformes aux recommandations de BE;
- La gestion des déchets, les zones extérieures de stockage des conteneurs doivent être matérialisées (cela ne peut se faire en voirie);

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

○ Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 26/03/2024 libellé comme suit :

Considérant généraux

- Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'immeubles de logements, bureaux, commerces et équipements d'intérêts collectifs;
- Considérant qu'il y a eu 2 lettres d'associations, 27 lettres personnelles dont 1 lettre anonyme, 1 lettre signée par 39 personnes 1 lettre signée par 26 personnes durant l'enquête publique;

- Vu l'avis SIAMU pour le permis d'environnement (CI.1983.0457/20) de conclusion favorable mais indiquant que « tous les points formulés dans le rapport du 26/09/2023 (Réf.:CP.1983.0457/19) doivent par conséquent être respectés ». Qu'il s'agit d'une référence à l'avis SIAMU pour la demande de permis d'urbanisme pour lequel la conclusion est défavorable notamment parce que le nouveau le parking n'est pas équipé d'un EFC (système d'évacuation de feu et de chaleur = désenfumage), que ce parking a une superficie supérieure à 2500 m² et devrait donc être équipé d'un tel système conformément au point 3.3.1. de l'Annexe 7 des Normes de Base;

Gestion des eaux pluviales :

- Considérant que le projet propose des citernes de récupération des eaux pluviales pour chaque bâtiment, à l'exception de la citernes des bâtiments H, I, J qui est mutualisée.
- Considérant qu'au minimum un robinet extérieur sera connecté par citerne de récupération des eaux pluviales et que le nombre de WC minimum indiqué dans le calculateur réutilisation des eaux pluviales sera aussi respecté;
- Considérant que les parcelles cadastrales sont inscrites en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol;
- Considérant qu'une étude de risque a été réalisée par rapport aux aspects d'infiltrations liés au projet et qu'il n'y a pas de risque supplémentaire de dissémination de la pollution liée aux ouvrages d'infiltration;
- Considérant que l'infiltration peut dès lors être envisagé sur les parcelles;
- Considérant que le projet propose une gestion des eaux pluviales intégrées à la parcelle et peut contenir une pluie centennale pendant une durée de minimum 4 heures;
- Considérant que le projet prévoit de nombreux dispositifs de gestions des eaux pluviales dont des massifs de rétention sous-fondation, des jardins de pluies, des bassins d'infiltrations, une noue paysagère;
- Considérant qu'il y a un trop-plein de sécurité dans le point bas du site et qu'il y a lieu de prévoir un bypass vers l'Ukkelbeek en cas de réhabilitation de ce cours d'eau;
- Considérant qu'il y a un ancien pertuis existant de l'Ukkelbeek dans la zone du projet et qu'il est demandé de prendre contact avec le département Eau de Bruxelles Environnement, pendant la phase de chantier, à la découverte de celui-ci;

Gestion des eaux souterraines :

- Considérant que le projet prévoit la construction de 3 niveaux sous-terrain, qu'il est dans une zone où la nappe phréatique est affleurante et que dès lors afin d'éviter les effets barrages de la nappe il y a lieu de prévoir un ouvrage en passage de nappe à la construction du parking sous-terrain;
- Considérant que la création d'infrastructure sous-terrain demandera d'office un rabattement temporaire de la nappe et qu'il y aura lieu d'introduire une demande de déclaration préalable en amont du chantier auprès de Bruxelles Environnement;
- Considérant que toute excavation préalable de terre sur le site devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès de la division sol de Bruxelles Environnement (parcelle reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol), qu'il est interdit d'excaver des terres polluées ou de pomper de l'eau polluée sans accord préalable de Bruxelles Environnement;

Gestion des eaux usées :

- Considérant que les eaux usées seront de nature domestique qu'il n'est pas prévu de les traiter avant le rejet et que le rejet des eaux usées se fera à l'égout;

Mobilité

- Considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité B au regard du CoBrACE, que le projet comporte 2833 m² de superficie bureaux, que le quota CoBrACE autorise 29 emplacements;
- Considérant que le projet propose 29 emplacements bureaux et ne déroge donc pas au CoBrACE;
- Considérant que le projet prévoit 6 emplacements pour les commerces;
- Considérant que le projet prévoit 4 emplacements pour les équipements;
- Considérant que le projet prévoit 161 emplacements à destination des logements pour 191 logements (soit un ratio de 0,84)
- Considérant que le projet prévoit au total 200 emplacements de parking;
- Considérant que l'emplacement de parking n°155 situé au -3 est difficilement praticable (manœuvres à effectuer et proche des emplacements motos);
- Considérant que le projet compte des emplacements de stationnement comme zone de livraison; que ces emplacements de livraison ne peuvent pas être considérés comme un emplacement de stationnement longue durée et sont donc exclus de la rubrique 68-B (il faut donc considérer 2 emplacements de moins) et qu'il y a lieu de rassembler les aires de livraison au sein du parking;
- Considérant que le projet propose 341 emplacements vélo pour les logements pour 331 chambres;
- Considérant que le projet propose 22 emplacements vélo pour les bureaux;
- Considérant que le projet propose 8 emplacements bureaux pour les commerces;
- Considérant que le projet propose 3 emplacements vélos pour les équipements;
- Considérant que le projet propose 15 emplacements vélos cargos communs au niveau du parking -1;
- Considérant que les emplacements vélos sont bien dimensionnés à l'exception des locaux du bâtiment E qui dérogent aux 2 m² / emplacements vélos. En effet, ces locaux contiennent des emplacements à double étage et les emplacements vélos cargos à part sont difficilement praticables. 2 portes doivent être franchies dont un changement de direction à 90° et les emplacements sont étriqués. Il y a lieu soit de revoir ces locaux afin d'avoir des emplacements cargos praticables pour ces locaux, soit de permettre l'accès aux utilisateurs du bâtiment E à d'autres emplacements vélos cargo du projet. L'offre dans ce cas doit être suffisante pour l'ensemble des utilisateurs;
- Considérant que le projet prévoit une aire de livraison hors voirie;

Energie :

- Considérant que le projet prévoit un doublet (un puits de captage et un puits de réinjection) dans l'UH/RBC_9b Système aquifère du socle Paléozoïque;
- Vu l'avis favorable de la division Sol de Bruxelles Environnement pour l'exploitation du système géothermique ouvert;
- Considérant que le système géothermique ouvert et la pompe à chaleur géothermique couvriront une grande partie des besoins énergétiques en chaud et froid du projet;
- Considérant que le système géothermique ouvert a fait l'objet d'un avis favorable des experts hydrogéologiques de Bruxelles Environnement;
- Considérant que les modélisations des impacts du système géothermique ouvert respecte la limitation d'impact piézométrique de 2 m à 200 m du foncier et la limitation de l'impact thermique d'1°C à 200 m du foncier, que les impacts thermiques et piézométriques générées par le système géothermique ouvert sont acceptables;
- Considérant que des pompes à chaleur air/eau sont également prévus en toiture pour les appoints, qu'une étude acoustique a été réalisée que ces pompes à chaleur devraient respecter les seuils de l'arrêté bruit et vibrations des IC si les conditions suivantes (cf. étude de De Fonseca) d'installation sont respectées :
 - L'implantation des pompes à chaleur sur le toit du bâtiment J. Les pompes à chaleur sont entourées de murs non-ajourés et absorbants (à l'intérieur) tels que dessinés sur les plans d'architecture

- Les murs sont au moins 0,3 m plus haut que la face supérieure des pompes à chaleur.

Bruit

- Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée et comprend des recommandations;
- Considérant que qu'il y a lieu d'augmenter le niveau d'exigence des appartements mono-orientés proches de la rue de Stalle (actuellement de classe C pour l'ensemble du projet et qu'il y aurait lieu de passer à la classe B pour les appartements mono-orientés);
- Considérant que concernant la trémie (accès au parking couvert) les mesures suivantes ont été proposées afin de réduire les nuisances des voitures entrantes et sortantes du garage:
 - Utilisation de grilles d'écoulement lourdes (en béton ou en métal lourd)
 - Grilles bien attachées dans le béton avec des boulons. Avant et après le point de contact les boulons sont pourvus d'anneaux en O en caoutchouc
 - La finition du passage n'est pas striée
 - La porte du garage doit être découpée acoustiquement de la structure du bâtiment;

Nature :

- Considérant qu'il y a une volonté du projet de maintenir une clôture sur le site, sans réelle précision de quelle sera sa nature et sa perméabilité (cf. p.66 du rapport d'incidences : « Une clôture permettra de fermer le site pour la nuit, pour des raisons évidentes de sécurité »);
- Considérant que les espaces ouverts situés aux abords du bâti doivent contribuer à la qualité de l'ensemble de la population du quartier.
- Considérant que l'argument « pour des raisons évidentes de sécurité » n'est pas recevable. Par exemple, les immeubles d'appartements situés à côté (rue du wagon) disposent d'un espace vert avec un plan d'eau accessible au public;
- Considérant qu'il n'y a pas précision par rapport aux aménagements du bâti pour accueillir la faune (nichoir, ...);
- Considérant qu'il y a lieu de prévoir des aménagements pour accueillir la faune : <https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords>

AVIS FAVORABLE à condition de :

- Modifier le projet afin de tenir compte des remarques de l'avis SIAMU en vue d'obtenir un avis favorable (conditionnel) lors de la prochaine consultation du SIAMU sur le projet, notamment au niveau du parking couvert et du bâtiment B
- Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction du parking
- Prévenir la département Eau de Bruxelles Environnement (eau_water@environnement.brussels) pendant la phase chantier dans le cas de la découverte de l'ancien puits de l'Ukkelbeek
- Introduire une déclaration préalable du rabattement de la nappe (rubrique 62-1A) en amont du chantier
- Prévoir la possibilité de mettre un bypass pour le trop-plein de sécurité vers l'Ukkelbeek au point bas du site
- Mettre en œuvre les mesures de l'étude acoustique préconisée concernant les installations classées : pompe à chaleur air/eau et trémie d'accès du parking couvert
- Augmenter les niveaux d'exigence de la classe C à B pour les appartements mono-orientés proches de la rue de Stalle;
- Revoir les emplacements vélos du bâtiment E, notamment par rapport aux vélos cargos (soit emplacements praticables soit de permettre l'accès aux utilisateurs du bâtiment E à d'autres emplacements vélos cargo du projet. L'offre dans ce cas doit être suffisante pour l'ensemble des utilisateurs)
- Rendre l'emplacement n°155 praticable pour une voiture ou à défaut prévoir un emplacement moto
- Ne pas compter les emplacements de livraison comme emplacement de stationnement de longue durée et rassembler les zones de livraison au sein du parking
- Ne pas prévoir de clôture
- Prévoir des aménagements pour l'accueil de la faune (nichoir, gîtes à chauve-souris,...);

○ Vu l'avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 14/12/2022 dont la conclusion est la suivante :

Le site est réaménagé en prenant en compte ses caractéristiques et les opportunités qu'il offre. Des espaces ouverts sont créés au cœur des bâtiments existants, pour ainsi dédensifier la zone de manière pertinente, tandis que la construction de bâtiments neufs permet d'atteindre une densité adéquate. Les logements et les autres fonctions sont aménagés de manière qualitative.

BMA recommande toutefois de :

- revoir l'aménagement du bâtiment B; ne pas prévoir de rehausse sur les sheds;
- revoir l'aménagement des rez-de-chaussée des immeubles de la rue du Wagon pour améliorer l'intimité des appartements;
- retravailler le couronnement des bâtiments neufs;
- revoir l'aménagement de la rampe vélo vers le parking;
- réaliser une étude sur la construction de trois étages de parkings souterrains;

○ Vu le second avis du BMA (Bouwmeester Architect) du 27/04/2023 dont la conclusion est la suivante :

Le site est réaménagé en prenant en compte ses caractéristiques et les opportunités qu'il offre. Des espaces ouverts sont créés au cœur des bâtiments existants, pour ainsi dédensifier la zone de manière pertinente, tandis que la construction de bâtiments neufs permet d'atteindre une densité adéquate. Les logements et les autres fonctions sont aménagés de manière qualitative. BMA recommande toutefois de :

- supprimer la surélévation sur le bâtiment B, ou retravailler la proposition pour y intégrer le respect du rapport d'échelle entre les bâtiments A et B ainsi que le respect de la logique spatiale et structurelle des sheds;
- revoir l'aménagement des rez-de-chaussée des immeubles de la rue du Wagon pour améliorer l'intimité des appartements;
- revoir l'aménagement de la rampe vélo vers le parking;
- réaliser une étude sur la construction de trois étages de parkings souterrains;

○ Vu l'avis AccessAndGo du 26/03/2024;

Considérant que le projet n'est pas conforme aux exigences du Titre IV du RRU en ce que :

- L'accès au bâtiment A doit se faire de plain-pied; une marche de plus de 2 cm non biseautée semble persister;
- Dans le bâtiment B, la porte du hall doit avoir sa poignée à 50cm d'un angle rentrant également côté couloir;
- Dans le bâtiment B, la toilette PMR doit avoir une porte dont la poignée est à 50 cm d'un angle rentrant et la cuvette ne peut pas se trouver face à la porte;
- Les escaliers proches du bâtiment E doivent être sécurisés; de plus, une alternative PMR doit être proposée pour garantir l'accès au bâtiment;

Considérant que ces éléments doivent être pris en compte;

○ Vu l'avis Commission de sécurité ASTRID du 08/08/2023 (réf : 2023070096);

○ Vu l'avis SIBELGA du 01/08/2023;

○ Vu l'avis VIVAQUA du 21/08/2023 (Réf : IN 1381611);

Vu l'avis SIAMU du 22/09/2023 (réf : CP.1983.0457/19) partiellement défavorable;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le site « Schlumberger » est actuellement caractérisé par :
 - une superficie de 17.361 m²;
 - la présence de bâtiments industriels d'exception;
 - une densité importante en « fond » de site, où chaque bâtiment a tendance à « étouffer » l'autre;
 - l'absence de construction en sous-sol (à l'exception d'une petite zone de caves sous le E-F);
 - une importante zone asphaltée dédiée au parking de surface;
 - un petit parc situé entre la rue de Stalle et l'entrée principale du bâtiment A et une aire engazonnée qui s'étire entre les voies d'accès et les zones de stationnement. Plusieurs œuvres d'art contemporain appartenant à la fondation Boghossian sont intégrées dans cette partie du site;
 - la présence, sur l'autre rive de la rue du Wagon (qui borde le site), d'un imposant talus de chemin de fer d'environ 20 m de hauteur;
- Considérant que le site est occupé par 4 bâtiments (A, B, D et E-F) et leurs annexes, construits entre 1923 et 1943;

Bâtiment A :

- Le bâtiment A a été construit pendant la seconde guerre mondiale, à une époque où les matériaux étaient rationnés. Ce bâtiment était destiné à accueillir des machines de grandes dimensions/hauteurs. L'avant-projet prévoyait de construire un bâtiment de 30 mètres de hauteur, mais le permis n'autorisa que 17 mètres, ce qui représentait déjà une dérogation importante. Le bâtiment initial a un gabarit de R+2 avec au 1^{er} étage une hauteur sous-plafond de quasi 6 mètres. Cet atelier était largement éclairé par de grands châssis;
- En 1983, le bâtiment subit de grosses transformations. Un plancher intermédiaire est réalisé entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage d'origine et les grands ensembles vitrés sont reculés afin de créer une grande terrasse sur les 2 façades longitudinales au niveau du 1^{er} étage;
- Un des éléments remarquables de ce bâtiment est le vaste escalier en béton qui relie les différents plateaux;

Bâtiment B :

- Le bâtiment B a été construit environ 6 ans avant le bâtiment A. Il présente une longue façade en brique de belle facture de près de 60 mètres de long, rythmée de nombreuses baies. Il était destiné à accueillir différentes zones de travail spécifiques comme un atelier de soudure électrique, un atelier de contrôle et un atelier de dégraissage. Il dispose de sa propre entrée avenue Guillaume Herinckx, mais celle que l'on connaît aujourd'hui n'est plus d'origine;
- L'ensemble est composé d'une structure mixte béton - acier présentant tout un ensemble de sheds métalliques;
- Le volume intérieur du bâtiment B est divisé par des cloisonnements et à certains endroits les sheds ne sont pas visibles car il y a des faux-plafonds;
- On trouve devant les bâtiments A et B, le long de l'avenue Guillaume Herinckx, une zone de recul de 5 mètres de profondeur, divisée en 2 parties :
 - une cour qui longe les 2 bâtiments;
 - un jardinet;

Bâtiment D :

- Le bâtiment D a été construit en 1923. Il constitue donc le 1^{er} bâtiment qui a vu le jour sur ce site. Toutefois, il a été beaucoup transformé au fil du temps. A l'origine, ce bâtiment accueillait les ateliers de l'usine de matériel électrique de Louis Desmedt, largement éclairés par de grands puits de lumière situés sur la toiture plate;
- Il était situé à l'arrière du bâtiment, implanté face à la rue de Stalle, qui abritait les bureaux de l'usine Louis Desmedt. Ce bâtiment de bureaux qui présentait, à l'origine, un gabarit R+1, a été rehaussé d'un niveau en 1938, puis démoli en 1983;
- Le bâtiment D a subi de nombreuses transformations notamment au niveau de ses façades. Celles-ci ont été percées à différents endroits pour créer des passages vers les autres bâtiments;

- La structure du bâtiment tout en acier est de type industriel. Elle est composée d'élégants éléments métalliques rivetés et rotulés parfaitement conservés. Une mezzanine périphérique a été ajoutée lors des diverses reconversions de l'immeuble, sans toutefois dénaturer les qualités de cet espace. Aujourd'hui le bâtiment a été reconverti en atelier d'artiste. Il est occupé par Jean Boghossian, artiste sculpteur et peintre belgo-libanais;

Bâtiment E-F :

- La partie E, d'une longueur de près de 40 mètres, constitue la 1^{ère} séquence dans un ensemble de 68 mètres formé avec la partie F mitoyenne. La composition de la partie F s'inscrit dans la continuité de celle de la partie E mais présente, entre le 2^{ème} étage et le 3^{ème}, qui a été ajouté en 1937, un vaste bandeau en béton. Les façades sont également en brique. Elles s'organisent autour de l'entrée saillante du bâtiment E, qui intègre les circulations verticales via un double escalier d'apparat en granito;
- A l'origine le bâtiment a été construit pour le personnel de l'usine. Il accueille notamment des vestiaires (au 1er étage) et des réfectoires (au 2^{ème} étage). Les espaces pour les hommes et les femmes sont séparés et accessibles par 2 entrées et 2 escaliers distincts. Ce bâtiment est prolongé à l'arrière par un vaste atelier mécanique. On trouve également dans le bâtiment des salles d'essai, des zones de stockage, de fonderies, de garages,...;

La passerelle :

- Lors des travaux réalisés sur le site dans les années 80', une passerelle a été construite pour relier le 2^{ème} étage du bâtiment A au 2^{ème} étage du bâtiment E-F en passant au-dessus du bâtiment D;

Les abords :

- Actuellement le site de 17.361 m² est à 76 % imperméable. En effet, il compte :
 - 7.064 m² de surface bâtie → soit 41 %;
 - 6.150 m² de surface semi-perméable ou imperméable → soit 35 %;
 - 4.192 m² de surface de pleine terre → soit 24 %;
- Les zones de pleine terre sont situées principalement le long de la rue de Stalle de part et d'autre de l'accès actuel du site;
- Le jardin paysager à l'angle de l'avenue Guillaume Herinckx et de la rue de Stalle a été dessiné en 1985 par le paysagiste Jean-Noël Capart. Il contient de nombreuses œuvres d'artistes contemporains qui appartiennent à la fondation Boghossian;
- Le solde de ces surfaces est essentiellement composé de surfaces asphaltées qui servent de parking à l'air libre. Suivant le permis d'environnement de 2019, le site peut accueillir 22 emplacements de parking;

Contexte immédiat :

Les 3 rues qui bordent le site se différencient par des échelles et des largeurs différentes mais également par un tissu urbain plus ou moins présent :

- avenue Guillaume Herinckx : résidentielle et continue;
- rue de Stalle : axe structurant et bâtiments de plus grande taille (dont le centre administratif de la commune d'Uccle);
- rue du Wagon : tissu urbain inexistant sur toute la longueur du site, bordée par un imposant talus de chemin de fer de près de 20 m de haut;
- l'intérieur du site est quant à lui marqué par des variations d'échelles (A / B / D / E) et un terrain en pente;

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

Considérant que le projet prévoit :

1. La rénovation de l'essentiel des immeubles existants :

- le bâtiment A : est rénové dans sa quasi-totalité;
- le bâtiment B : la façade avant est conservée et rénovée ainsi qu'une grande partie de la structure des sheds existants;
- le bâtiment D : est rénové dans sa totalité;
- le bâtiment E (correspondant à l'actuel bâtiment E-F) :
 - Partie de gauche : les façades sont conservées et rénovées;
 - Partie de droite : les façades et les 2 escaliers monumentaux sont conservés et rénovés;

2. La démolition :

- des bâtiments B.2 à B.5;
- du petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D;
- de la passerelle;

3. La construction de 5 nouveaux bâtiments :

- le bâtiment G : bâtiment de logements, avec une surface commerciale au rez, de gabarit R+5+ER;
- le bâtiment H : bâtiment de logements de gabarit R+6;
- le bâtiment I : bâtiment de logements, avec une surface commerciale au rez, de gabarit R+4;
- le bâtiment J : bâtiment de logements de gabarit R+5 +1 étage technique ouvert;
- le bâtiment K : bâtiment de logements de gabarit R+4+ER;

4. La construction d'un nouveau parking en sous-sols, sur 3 niveaux, situé à l'angle de la rue de Stalle et la rue du Wagon;

5. L'abattage de 19 arbres à haute-tige;

6. Le réaménagement paysager de l'ensemble du site et de ses accès, comprenant notamment l'aménagement de 3 jardins de pluie et d'une place autour de laquelle s'agencent des gradins, des marches, des chemins et des talus engazonnés et plantés;

Cette place est également agrémentée d'une structure métallique recomposée à partir de l'ancienne passerelle qui reliait les bâtiments A et E. Cet aménagement polyvalent ponctue l'axe structurant;

Ce réaménagement comprend également la plantation de 98 nouveaux arbres à haute tige;

7. Des actes et travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain en voirie du côté de la rue du Wagon, afin de permettre les différents accès au site (parking, SIAMU,...);

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

Considérant que les travaux prévus pour chaque bâtiment peuvent être décrits comme suit :

Bâtiment A (bâtiment existant) :

Le bâtiment A est conservé et rénové dans sa quasi-totalité.

Les principales interventions sur la structure et l'enveloppe du bâtiment sont les suivantes :

- L'ensemble des dalles existantes sont maintenues. Les faux-planchers existants sont supprimés et de nouveaux complexes de chapes sont placés. Certains percements existants sont refermés;
- Les cages d'escaliers existantes, situées de part et d'autre du bâtiment, sont conservées et rénovées - 2 nouvelles trémies d'ascenseurs sont ajoutées à proximité de ces escaliers;
- Afin d'optimiser les circulations existantes, dans la partie centrale du bâtiment, des duplex sont aménagés du +01 au +2, pour certains, et du +2 au +03, pour d'autres. Ils sont tous accessibles depuis le 2^{ème} étage, depuis lequel on monte ou descend ensuite au 2^{ème} niveau de ces duplex;
- En toiture il est prévu une toiture verte semi-intensive de ± 15 cm, non accessible;
- Au centre de la toiture est aménagé une zone technique de 140 cm de hauteur;
- Le volume technique existant en toiture, le long du mitoyen avec le bâtiment B, est remplacé par un volume un peu plus grand qui accueille un appartement 2 chambres qui disposera d'une grande terrasse et de vues dégagées sur l'ensemble du site;
- Les maçonneries sont conservées et rénovées, les parements en brique, les cimentages et les éléments en pierre bleue sont nettoyés et remis en état partout où cela est nécessaire;
- L'isolation de l'ensemble des façades est prévu par l'intérieur;
- Les baies existantes sont maintenues et les châssis existants sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte foncée. La modulation et les divisions de certains châssis sont modifiées pour s'adapter aux aménagements intérieurs. Partout où c'est possible, les divisions de style « industriel » sont maintenues;
- Le grand « trou » situé au rez-de-chaussée de la façade sud-ouest (entre les axes A11 et A12) est refermé et intègre l'accès au nouveau local vélo;
- Des terrasses sont aménagées du +01 au +03 pour que chacun des appartements dispose d'un espace extérieur. Des garde-corps de modénature simple sont ajoutés partout où c'est nécessaire. Ils sont de même teinte que les châssis;
- 2 nouveaux balcons sont ajoutés sur la travée de droite de la façade sud-ouest (entre les axes A11 et A12);
- Seuls les lanterneaux, au couvrant du +02, côté rue sont conservés. De nouveaux ensembles en menuiserie métallique viennent remplacer les anciens;

Bâtiment B (existant) :

Le bâtiment B est conservé et rénové dans sa quasi-totalité;

Afin de remettre à jour la totalité de la façade sud-ouest, du côté intérieur du site, les bâtiments B.2 à B.5 sont démolis. Cela permettra de remettre en évidence la structure des sheds si spécifique de la toiture;

Une extension contemporaine est également prévue du côté de l'avenue Guillaume Herinckx afin de cacher le pignon en attente de la maison mitoyenne (alignement et gabarit) tout en ménageant une « respiration » visuelle à proximité du pignon originel de l'immeuble historique « Schlumberger », qui est traité comme une façade à part entière;

Les principales interventions sur la structure et l'enveloppe du bâtiment sont les suivantes :

- La dalle du rez-de-chaussée est conservée uniquement sur la travée le long de la façade rue. On trouve dans cette travée les entrées, les locaux techniques et accessoires (vélos, poubelles, poussettes). Ces locaux disposent ainsi d'une entrée de plain-pied avec le niveau de la rue;
- 2 nouveaux noyaux de circulation sont aménagés dans cette travée. Ils desservent chacun 4 appartements situés au 2^{ème} et 3^{ème} étage dans l'extension prévue sur 2 niveaux (entre les axes B3 et B10);
- La structure existante des sheds sera maintenue mais une structure secondaire indépendante sera prévue pour :
 - o reprendre les efforts supplémentaires liés à la pose d'un nouveau revêtement de toiture métallique ainsi que de nouveaux vitrages;
 - o assurer la résistance au feu nécessaire pour ce type d'élément structurel;
- La façade côté rue est maintenue et entièrement rénovée. Les parements en brique, les cimentages et les éléments en pierre bleue sont nettoyés et remis en état partout où cela sera nécessaire;
- L'isolation de l'ensemble des façades conservées est prévue par l'intérieur;
- Les baies existantes sont maintenues et de nouveaux châssis en aluminium de teinte foncée viennent remplacer les anciens. La modulation et les divisions de certains châssis sont modifiées pour s'adapter aux aménagements intérieurs;
- Les nouvelles façades sont réalisées dans une brique de récupération de format et de teinte similaires au format et à la teinte de l'existant;
- La partie inférieure de la façade sud-ouest qui n'existe plus aujourd'hui sera reconstruite avec des briques de récupération;

Bâtiment D (existant) :

Le bâtiment D est conservé et rénové dans sa totalité. Seuls les ajouts « parasites » seront démolis. Toutes les structures en acier seront rénovées à l'identique;

Bâtiment E (initialement E-F) (Existant) :

L'ensemble formé par le bâtiment E-F est rénové mais pas dans sa totalité;

Les principales interventions sur la structure et l'enveloppe du bâtiment sont les suivantes :

- L'extension partielle au niveau de la façade arrière de la partie E afin de retrouver un alignement avec la partie F;
- La création d'une extension contemporaine en partie supérieure (ajout d'un 4^{ème} et 5^{ème} étage);
- L'ajout d'une coursive pour permettre l'évacuation en cas d'incendie des 2 appartements mono-orientés, ainsi que la création de terrasses afin d'offrir un espace extérieur privatif à l'ensemble des logements;
- La mise en valeur de la cage d'escalier principale (partie E);
- La création de 3 nouveaux noyaux de circulations pour distribuer les nouveaux appartements;
- L'aménagement de 2 surfaces destinées à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Les façades d'origine qui sont maintenues sont entièrement rénovées. Les parements en brique, les cimentages et les éléments en pierre bleue sont nettoyés et remis en état partout où cela sera nécessaire;
- L'isolation de l'ensemble des façades conservées est prévue par l'intérieur;
- Les baies existantes sont maintenues et de nouveaux châssis en aluminium de teinte foncée viennent remplacer les anciens. La modulation, la hauteur d'allège et les divisions de certains châssis est modifiée pour s'adapter aux aménagements intérieurs;
- Les nouvelles façades arrières du rez au +03 sont réalisées dans une brique de récupération de format et de teinte similaires au format et à la teinte de l'existant, alors que les façades de l'extension au +04 et +05 sont prévues avec un parement en tôle métallique foncée;

Bâtiments G, H, I, J et K :

Nouvelles constructions;

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit la démolition des bâtiments B.2 à B.5; du petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D; de la passerelle;

Considérant le peu d'intérêt patrimonial de ces éléments;

Considérant que ces démolitions permettent de remettre à jour des façades oubliées et de dégager les volumes existants conservés et ainsi les remettre en valeur;

Considérant que ces démolitions permettent de libérer de belles surfaces de pleine terre et de créer de nouveaux espaces verts de qualité; ces démolitions sont acceptables;

Considérant qu'en termes de programme, le projet peut être détaillée comme suit :

Bâtiment A :

L'immeuble A, en situation projetée totalise une superficie de plancher de 5.594 m², répartie comme suit :

- 4.295 m² destinés au logement : soit 77 %;
- 1.299 m² destinés au bureau : soit 23 %;

Le bâtiment A qui compte 5 niveaux (rez + 03 + ER) distribués par 2 noyaux (A et B) situés aux extrémités de l'immeuble, comprend 32 appartements (→ 60 chambres);

La particularité de cet immeuble est de compter 7 appartements 3 chambres dont 6 sont en duplex. Ces 6 duplex sont desservis par le 2^{ème} étage où la communication est continue entre le noyau A et le noyau B. Au 2^{ème} étage on trouve la chambre principale et l'escalier qui permet de monter ou descendre pour accéder aux pièces de vie et aux autres chambres;

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment A sont :

- 60 emplacements pour les logements (= 1/chambre);
- 7 emplacements pour les bureaux (= 1/200 m²);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment A est suffisante, on trouve en effet 67 emplacements;

Bâtiment B :

L'immeuble B, en situation projetée totalise une superficie de plancher de 3.085 m², destinée en totalité au logement;

Le bâtiment B qui compte 4 niveaux (rez + 3) distribués par 2 noyaux (A et B), comprend 16 appartements allant d'une à trois chambre(s), pour un total de 38 chambres;

On trouve au rez-de-chaussée et au 1er étage du bâtiment B un ensemble de 8 lofts en duplex. Ceux-ci disposent d'entrées privatives via l'intérieur du site. Chaque loft a son petit jardinet ainsi qu'un patio qui éclaire toutes les pièces de vie via de grandes ouvertures dans la toiture;

Les lofts 1 et 2 disposent d'une double orientation, alors que les lofts 3 à 8 sont mono-orientés;

Les étages 2 et 3, où l'on retrouve des appartements 1 ou 2 chambres plus classiques, sont accessibles via les 2 nouvelles cages d'escalier côté rue. Une particularité de l'immeuble est de prévoir, au 1^{er} étage, 8 «caves» pour les appartements du +2 et +3;

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment B sont :

- 38 emplacements pour les logements (= 1/chambre);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment B est largement suffisante, on trouve en effet 46 emplacements;

Bâtiment D :

L'immeuble D, en situation projetée, totalise une superficie de plancher de 1.677 m², destinée en totalité au bureau;

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment D sont :

- 9 emplacements pour les bureaux (= 1/200 m²);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment D est largement suffisante, avec 15 emplacements;

Bâtiment E :

L'immeuble E, en situation projetée totalise une superficie de plancher de 4.826 m², répartie comme suit :

- 4.408 m² destinés au logement : soit 91 %;
- 418 m² destinés à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public : soit 9 %;

Le bâtiment E est le seul à disposer d'une zone de caves. Celles-ci sont exploitées pour installer les différents locaux techniques nécessaire au bâtiment E;

Le bâtiment E qui compte 6 niveaux (rez + 05) distribués par 4 noyaux, comprend 39 appartements (→ 68 chambres);

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment E sont :

- 68 emplacements pour les logements (= 1/chambre);
- 10 emplacements pour les équipements (= 1/200 m²);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment E est largement suffisante, on trouve en effet 78 emplacements;

Bâtiment G :

L'immeuble G est implanté à l'angle de la rue de Stalle et de la rue du Wagon. Il a un gabarit de R + 5 + étage en recul;

Il développe une superficie de plancher de 3.729 m², répartie comme suit :

- 3.389 m² destinés au logement : soit 91 %;
- 340 m² destinés au commerce : soit 9 %;

Le bâtiment G compte 7 niveaux distribués par 1 noyau, et comprend 32 appartements (→ 55 chambres);
Le bâtiment G est (avec le bâtiment H) le plus haut du projet avec son gabarit R+5+étage en recul. Il comprend un commerce Horeca au rez-de-chaussée. Son emprise couvre aussi la rampe d'accès pour les voitures, accessible via la rue du Wagon, ainsi que, sur la façade donnant vers la rue de Stalle, une rampe dédiée exclusivement aux cyclistes, dont la pente n'excédera pas 10 % et qui sera mise en avant visuellement dès l'entrée du site;

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment G sont :

- 56 emplacements pour les logements (= 1/chambre);
- 5 emplacements pour le commerce (1,5/100 m²);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment G est largement suffisante, on trouve en effet 61 emplacements;

Bâtiment H :

L'immeuble H est implanté le long de la rue du Wagon. Il a un gabarit de R + 6;

Il développe une superficie de plancher de 2.180 m², destinée en totalité au logement;

Le bâtiment H compte donc 7 niveaux distribués par 1 noyau. Il comprend 23 appartements (→ 35 chambres);

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment H sont :

- 35 emplacements pour les logements (= 1/chambre);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment H est suffisante, on trouve en effet 35 emplacements;

Bâtiment I :

L'immeuble I est implanté au centre du site, dans le prolongement du bâtiment D. Il a un gabarit de R + 4;

Il développe une superficie de plancher de 1.784 m², répartie comme suit :

- 1.614 m² destinés au logement : soit 91 %;
- 170 m² destinés au commerce : soit 9 %;

Le bâtiment I compte donc 5 niveaux distribués par 1 noyau. Il comprend 17 appartements (→23 chambres);

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment I sont :

- 25 emplacements pour les logements (= 1/chambre);
- 3 emplacements pour le commerce (1,5/100 m²);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment I est largement suffisante, on trouve en effet 28 emplacements;

Bâtiment J :

L'immeuble J est implanté le long de la rue du Wagon. Il a un gabarit de R + 5;

Il développe une superficie de plancher de 1.848 m², destinée en totalité au logement;

Le bâtiment J compte donc 6 niveaux distribués par 1 noyau, il comprend 17 appartements (→29 chambres);

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment J sont :

- 29 emplacements pour les logements (= 1/chambre);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment J est suffisante, on trouve en effet 29 emplacements;

Bâtiment K :

L'immeuble K est implanté le long de la rue du Wagon. Il a un gabarit de R + 4+étage en recul;

Il développe une superficie de plancher de 1.436 m², destinée en totalité au logement;

Le bâtiment K compte donc 6 niveaux distribués par 1 noyau, il comprend 15 appartements (→ 23 chambres);

Les besoins « théoriques » en emplacements vélos du bâtiment K sont :

- 3 emplacements pour les logements (= 1/chambre);

L'offre en emplacements vélos du bâtiment K est suffisante, on trouve en effet 23 emplacements;

Considérant que le projet propose donc 22 studios, 50 appartements 1 chambre, 98 appartements 2 chambres, 21 appartements 3 chambres, soit 191 appartements pour une superficie de 22.255 m²;

Qu'il développe également 2.976 m² de bureaux, 418 m² d'équipement collectif et 510 m² de commerce soit en tout 3.904 m² de fonctions autres que le logement;

Considérant dès lors que la part réservée à d'autres fonctions que le logement s'élève à 17,5% du projet; que les bureaux représentent à eux seuls plus de 13% des surfaces du projet; que les équipements collectifs représentent 1,8% des surfaces et le commerce 2,3 %;

Considérant que le nouvelle densité imposée par le projet au quartier, qui doit absorber d'autres projets de logements de grande ampleur dans un rayon de quelques centaines de mètres à peine, engendrera, outre les problèmes de mobilité qui seront évalués plus loin, la nécessité d'offrir à toute cette nouvelle population des équipements et des commerces en rapport avec cette nouvelle densité;

Considérant en outre que le site se situe en zone de forte mixité et qu'il est opportun de proposer au moins 25% d'autres fonctions que le logement dans ce type de zone; qu'il y a lieu d'augmenter la mixité jusqu'à au moins 25% des surfaces totales du projet, en privilégiant des équipements d'intérêt collectif (santé, culture, sport, petite enfance,...) et/ou du commerce plutôt que des bureaux qui, eux, ne bénéficient pas au quartier au sens large; que leur implantation doit également être réfléchi en fonction des accès possibles par les riverains et une bonne visibilité des fonctions au sein du site et depuis l'extérieur;

Considérant également qu'en termes de densité pure et de répartition des types de logements, le projet propose un trop grand nombre d'unités qu'il sera difficile de faire absorber au quartier;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire le nombre d'appartements au sein du site;

Et que, d'autre part, il propose un trop grand nombre de petite unités; qu'en effet, le projet ne propose aucun logement 4 ou 5 chambres et que la part allouée aux petits logements (studios + 1 chambre) s'élève à plus de 37% de l'ensemble, que la part des appartements 2 chambres représentent 51% du projet et que les appartements 3 chambres représentent seulement 11% de l'offre;

Considérant qu'il y a lieu de permettre aussi à des familles nombreuses de bénéficier des logements proposés, il est opportun de revoir la répartition des types de logements en y intégrant des grands logements 4 et 5 chambres et en diminuant le nombre de studios ou d'appartements 1 chambre;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet s'inspire largement d'une typologie sous forme de 'parc habité' qui rompt avec les îlots fermés rencontrés habituellement en contexte urbain (maisons mitoyennes) et qui renforce l'implantation existante du site;

Considérant qu'il résulte de ce mode d'implantation le maintien d'une perméabilité visuelle depuis le site vers les bâtiments voisins, ce qui apparaît cohérent par rapport au parti urbanistique du projet et qui invite le visiteur à entrer dans le site;

Considérant que le maintien des bâtiments A, B, D et E impose la conservation de l'implantation parallèle des bâtiments allongés et relativement peu larges; que la démolition de la portion B.2 à B.5 permet de créer un intérieur d'îlot et d'accentuer la perméabilité visuelle au sein du site;

Qu'enfin, l'implantation des nouveaux bâtiments permet de densifier le site tout en apportant des séquences adaptées à son contexte;

Considérant cependant que l'implantation de 5 nouveaux bâtiments au sein du site augmente trop fortement la densité de logements sur la parcelle; que l'implantation de 5 nouveaux bâtiments augmente l'emprise au sol et diminue d'autant les possibilités de désimpermeabilisation du site; que l'implantation de 5 nouveaux bâtiments provoque des conflits entre-eux ainsi qu'avec les bâtiments existants sur et hors du site en termes de vues, de vis-à-vis et d'ombrages; que l'implantation de 5 nouveaux bâtiments implique le morcellement des espaces verts proposés; que l'implantation de 5 nouveaux bâtiments (dont 4 le long de la rue du Wagon) tend à reléguer les bâtiments industriels au second plan; que les respirations au sein du site gagneraient à être augmentées;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de renoncer à un des 5 nouveaux bâtiments à savoir le bâtiment J;

Qu'afin de mieux répartir les 3 bâtiments restants le long de la rue du Wagon et afin de minimiser l'impact du bâtiment K sur le Schlumberger Park voisin, il y a lieu de déplacer le bâtiment K vers le bas du site en modifiant sa typologie (plus rectangulaire que carrée) afin de créer de meilleures connexions entre les différents espaces verts, en laissant respirer le bâtiment E tout en donnant une visibilité sur son entrée principale et en créant un nouvel espace vert qualitatif en haut du site, à la limite avec le Schlumberger Park;

Considérant qu'en termes de volumétrie, les gabarits proposés présentent :

- une gradation spatiale de l'avenue Guillaume Herinckx (R+1+T et R+2+T) vers la rue du Wagon (talus de $\pm 20m$);
- une échelle adaptée, selon le demandeur, aux gabarits des immeubles voisins en R+3, R+4 et R+5;
- une 3^{ème} séquence avec la rue de Stalle → axe structurant, entrée de ville, présence du centre administratif communal et existence d'une séquence régulière, le long de cette rue, de gabarits plus élevés;
- les différents gabarits sont donc répartis entre :
 - un R + mezzanine (bâtiment D - central);
 - un R + 3 (bâtiment B);

- un R + 3 (bâtiment A) le long de l'avenue Guillaume Herinckx, avec une travée en R + 4;
- un R + 4 (bâtiment I);
- un R + 5 dont les 2 derniers étages sont en recul (bâtiment E);
- un R + 5 avec un niveau technique ouvert en toiture (bâtiment J);
- une séquence côté rue du Wagon qui passe d'un R + 4 + ER (bâtiment K) à un R + 5 + ER (bâtiment G - en tête de site);
- un R + 6 (bâtiment H);

Considérant que les nouveaux bâtiments construits le long de la rue du Wagon ou à l'angle Wagon/Stalle proposent des gabarits imposants qui entraînent des dérogations à la hauteur dont l'opportunité sera analysée dans la section « dérogation »;

Considérant que la rehausse proposée sur le bâtiment B entraîne deux dérogations, l'opportunité de cette rehausse de deux étages sera également analysée dans la section « dérogation »;

Considérant que la rehausse proposée sur le bâtiment E n'entraîne pas stricto sensu de dérogation au sens du RRU, son impact doit être analysé ici;

Considérant que le bâtiment E (anciennement E-F) est rénové mais de façon plutôt importante; qu'il présente un gabarit imposant en intérieur de parcelle;

Considérant que l'extension arrière, permettant de retrouver une façade cohérente entre les deux bâtiments pour n'en faire plus qu'un est compréhensible et acceptable;

Considérant cependant que la rehausse de deux niveaux engendre une disproportion dans le volume; que la rehausse écrase le bâtiment E dont les proportions sont harmonieuses;

Considérant également que cette rehausse augmente significativement la hauteur du bâtiment E, ce qui écrase le bâtiment D tout proche et beaucoup plus bas;

Considérant également les nuisances créées par cette nouvelle hauteur et les nouveaux vis-à-vis par rapport au bâtiment Victoria du Schlumberger Park, très proche du bâtiment E;

Considérant que cette rehausse aggrave encore la densité déjà très élevée du projet, dans ce quartier qui subit déjà l'implantation de nombreux projets de logements de grande ampleur;

Considérant qu'il y a lieu de renoncer à cette rehausse de deux niveaux sur le bâtiment E;

Considérant que la façade Sud-Ouest du bâtiment E est fortement transformée, notamment par l'ajout de balcons suspendus, l'ouverture des allèges des fenêtres existantes et par la transformation de la porte d'entrée monumentale; que ces modifications sont acceptables, à l'exception de la modification de la porte principale qu'il y a lieu de conserver;

Considérant qu'il semble y avoir des conflits à régler en termes de Code civil le long de la mitoyenneté du bâtiment E avec le Schlumberger Park; que des vues directes sont possibles sur la propriété voisine depuis l'escalier extérieur; que des baies sont percées dans le mur mitoyen;

Qu'il y a lieu de démontrer les accords passés avec les propriétaires voisins à propos de servitudes ou à renoncer à ces éléments qui ne répondent pas au Code civil;

Considérant qu'en termes de matérialité, le projet privilégie l'emploi de la brique de teinte rouge pour les nouvelles constructions (comme c'est le cas pour les revêtements de façade des immeubles existants) et la préservation des matériaux des bâtiments existants;

Considérant que ce choix de matériaux permet de garantir une harmonie architecturale des constructions sur la globalité du site et la perception d'un ensemble fonctionnant de manière cohérente; que sur les bâtiments existants, les caractéristiques architecturales et patrimoniales seront maintenues et valorisées;

Considérant cependant qu'il semble opportun de marquer les interventions contemporaines par rapport aux bâtiments anciens, tout en conservant le même langage architectural;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une teinte de briques plus claire que l'existant pour les nouveaux volumes;

Considérant qu'en termes de parking, le projet présente une dérogation en termes de nombre de parking à prévoir pour le logement; que cette dérogation sera analysée plus loin;

Considérant que le rapport d'incidences estime que le projet amène les usagers suivants :

- Logements : 421 habitants (338 adultes et 83 enfants) et 19 visiteurs des logements par jour;
- Bureaux : 119 employés;
- Commerces (total des 2 commerces) : 7 employés et 84 visiteurs (par jour);
- Équipements (cabinets médicaux) : 7 employés et 75 patients (par jour);

Qu'ainsi on estime le nombre total d'employés à 133; que le nombre total d'habitants est donc porté à 421 et enfin, le nombre total de visiteurs/clients/patients est de 178 personnes par jour;

Considérant que le projet comprend 3 niveaux de sous-sols, situés sous les bâtiments G, I et une partie du H. Le sous-sol -1 du parking est relié au sous-sol du bâtiment J qui accueille essentiellement des locaux techniques. Il s'agit de l'unique parking prévu pour l'ensemble du site, avec un seul accès (entrée et sortie) situé rue du Wagon;

On y trouve :

- 200 emplacements de parking à destination de l'ensemble du site :
 - 56 au sous-sol -01;
 - 67 au sous-sol -02;
 - 77 au sous-sol -03;

Les 200 emplacements sont répartis en fonction des 4 affectations :

- 161 emplacements pour les 191 logements → soit un ratio de 0,84 emplacement/logement;
- 29 emplacements pour les 2.830 m² de bureau* → soit un ratio de 1 emplacement/100 m² (zone B du CoBrACE);
- 4 emplacements pour les 371 m² d'équipement*;
- 6 emplacements pour les 472 m² de commerces*;

* Les surfaces par affectations reprises ici sont des surfaces hors communs. Le demandeur souhaite mettre en place un système de mise en commun des places destinées aux utilisateurs des bureaux et équipements, afin que celles-ci puissent être mise à disposition des visiteurs des logements aux heures où elles ne sont pas occupées par les bureaux/équipements;

- 198 emplacements vélos répartis dans 7 locaux (accessibles via une rampe spécifique pour les vélos) au sous-sol -01 :
 - 15 emplacements vélos pour les bureaux dans les bâtiments A, I et G;
 - 56 emplacements vélos pour les logements du bâtiment G;
 - 35 emplacements vélos pour les logements du bâtiment H;
 - 25 emplacements vélos pour les logements du bâtiment I;
 - 29 emplacements vélos pour les logements du bâtiment J;
 - 23 emplacements vélos pour les logements du bâtiment K;
 - 15 emplacements vélos dans un local commun à l'ensemble du site;

Dans ce dernier local, situé au centre du parking au -01, on trouve une « poche » d'emplacements dédiés uniquement aux vélos cargos. Ce local est commun à l'ensemble du site, afin de pouvoir offrir plus de flexibilité dans l'offre pour ce type d'emplacement;

Grâce à ce local le projet compte un ratio de ± 10% d'emplacements cargos, tout en pouvant s'adapter aux usagers des différents bâtiments;

- 193 caves (situées au -2 et au -3);
- des locaux techniques (situés au -1, y compris sous le bâtiment J) :
 - des locaux « Data »;
 - 1 local « pompe à chaleur »;
 - 1 local « groupe de secours »;
 - 1 local pour la cabine électrique HT afin notamment de pouvoir réaliser le raccordement des points de recharge au réseau électrique pour chaque place de parking (→ Art. 17 et 20 du nouvel arrêté du gouvernement relatif aux conditions d'exploitation des parking);

Concernant les vélos, en plus des 397 emplacements situés à l'intérieur, on trouve également 40 emplacements vélos extérieurs :

- 20 emplacements pour les visiteurs des logements;
- 20 emplacements pour les clients des commerces;

Plus les locaux spécifiques par bâtiments;

Considérant qu'en termes de circulation, l'unique accès au parking est situé rue du Wagon;

Que c'est également par la rue du Wagon que s'effectueront les accès au chantier;

Considérant que cet unique accès est acceptable, en ce que la création d'une autre entrée/sortie pourrait provoquer de nouvelles nuisances de bruit;

Considérant en effet qu'il est préférable de concentrer le bruit de la circulation côté talus du chemin de fer;

Considérant également que l'entrée/sortie au parking est proche du carrefour avec la rue de Stalle; que ceci ne sera donc pas susceptible d'amener du bruit jusqu'au Schlumberger Park;

Considérant également que la création d'un autre accès côté avenue Guillaume Herinckx entrainerait une augmentation de l'imperméabilisation du site, notamment par une construction en sous-sol sous le jardin de pluie à l'angle Stalle/Herinckx, ce qui est à exclure;

Considérant cependant que cet unique accès au parking souterrain, rue du Wagon, est implanté trop proche du carrefour Stalle/Wagon; que cette configuration risque de créer des conflits de circulation au niveau du carrefour;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer cette rampe d'accès au niveau du bâtiment H;

Considérant qu'en termes de gestion des déchets, le site comprend 5 locaux pour les poubelles :

- 1 local pour les commerces du G;
- 1 local pour les logements du G;
- 1 local pour les logements du H;
- 1 local pour les logements du I;
- 1 local pour les logements du J;

Considérant que les explications données en séance démontrent que des contacts doivent encore être pris avec Bruxelles-Propreté afin de définir clairement les modalités de ramassage;

Considérant qu'en termes de performances énergétiques, le projet s'inscrit dans la volonté de parvenir à une basse consommation d'énergie;

D'une part, les besoins énergétiques des bâtiments seront limités grâce à une isolation performante et une bonne étanchéité à l'air de l'enveloppe;

D'autre part, les équipements garantissant le confort des unités seront à haut rendement;

Les débits d'air hygiéniques des appartements seront garantis par des groupes de ventilation individuels double-flux avec récupérateur de chaleur garantissant une efficacité énergétique dépassant 85 %. L'échangeur sera également équipé d'un by-pass complet favorisant le refroidissement nocturne par temps de canicule;

Suivant les besoins de la PEB, certains groupes disposent d'une gestion de la ventilation sur demande. Les équipements techniques répondront aux normes acoustiques ainsi qu'aux recommandations de Bruxelles Environnement;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le site restera un site privé, mais accessible en journée aux visiteurs, aux travailleurs ainsi qu'aux clients des 2 commerces et équipements; il sera entièrement clôturé;

Il comprendra les accès suivants :

- 7 accès piétons/vélos :
 - 1 accès avec l'avenue Guillaume Herinckx (1);
 - 2 accès rue de Stalle (2 et 3);
 - 4 accès rue du Wagon (4, 5, 6 et 7);

5 de ces accès permettent également l'entrée des véhicules suivants : ambulances, pompiers et déménagements;

Les circulations aménagées pour ces accès « exceptionnels » sont prévues essentiellement en béton désactivé ou en granulat minéral stabilisé, comme représenté sur le plan d'aménagement paysager;

- 1 accès voitures/motos dans la rue du Wagon vers le parking;

Seuls les immeubles B, G et K ont leur porte d'entrée accessible depuis la voirie;

Pour accéder aux immeubles A, D, E-F, I, H et J il faut entrer sur le site. Un système de contrôle d'accès sera prévu pour l'accès des visiteurs en dehors des heures où le site est ouvert;

Considérant que le traitement paysager au sein du projet consiste en :

- Le réaménagement paysager des accès distribuant tous les bâtiments et les différents chemins;
- L'aménagement des abords des bâtiments (3 jardins de pluie), notamment grâce à la démolition des bâtiments B.2 à B.5 au profit de la mise en place d'une vaste zone de pleine terre. De nombreuses autres zones végétalisées (abords des chemins) sont prévues, accueillant des massifs, des arbres, etc. (plantation de 98 nouveaux arbres);
- L'aménagement de jardins privés au rez-de-chaussée des bâtiments H, I, J, K;
- La couverture des parties situées au-dessus du parking souterrain d'un important substrat végétal (60 à 95 cm);

Considérant que l'aménagement paysager d'un site de cette importance, autour de la restauration de bâtiments existants et la création de nouveaux immeubles, met l'accent sur :

- la « désimperméabilisation » des sols;
- la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, afin de tendre vers le « zéro rejets »;
- l'augmentation de la biodiversité;

Considérant qu'il y a lieu de proposer de plus grandes respirations à travers le site, ainsi qu'une meilleure connexion entre les différents espaces verts et d'en créer un à la limite avec le Schlumberger Park;

Que ceci sera possible une fois que les conditions de suppression du bâtiment J et du déplacement du bâtiment K auront été remplies;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des avis des services communaux ainsi que de l'avis de Bruxelles Environnement en la matière et de répondre à leurs conditions;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet joue un rôle important dans la gestion d'eau de pluie à travers différents dispositifs d'aménagement qui gèrent les eaux de ruissèlement de manière à respecter le cycle naturel de l'eau. Du côté de la rue de Stalle, à côté de l'ancien parcours de l'Ukkelbeek, nous gardons la position du parc existant situé dans la partie la plus basse du site. Ce parc devient un « jardin de pluie » qui, avec ou sans eau, évoque un paysage de fond de vallée et de bords de rives. Ce 1er jardin de pluie va récupérer les trop-pleins de toutes les autres zones d'infiltration et sera relié en amont à un deuxième jardin de pluie (entre les bâtiments B, D et E) par le biais d'un filet d'eau à ciel ouvert;

Ce 2^{ème} jardin de pluie supérieur qui peut être admiré depuis les gradins qui l'entourent, récupère les eaux des toitures et des surfaces imperméables de la place. Il crée le point central de la place autour de laquelle s'agencent des gradins, des marches, des chemins et des talus engazonnés et plantés;

Un 3^{ème} « jardin de pluie », côté rue de Wagon, collecte les eaux des toitures et crée un écrin de verdure et un jeu de hauteurs avec différentes espèces hydrophiles indigènes;

L'évapotranspiration suscitée par la présence de végétation diminue la température de l'air et augmente le degré d'humidité, ce qui améliore la qualité de l'environnement et offre un microclimat plus agréable. Grâce à tous ces avantages écologiques, l'espace extérieur a un impact positif au niveau local en permettant au quartier de retrouver une atmosphère plus verte et plus saine;

Considérant qu'il y a lieu de tenir compte des avis des services communaux ainsi que de l'avis de Bruxelles Environnement en la matière et de répondre à leurs conditions;

Considérant par ailleurs que le parking souterrain est de grande ampleur; que le choix de creuser ce souterrain sur trois niveaux entraîne des craintes liées à la gestion de la nappe phréatique située très haut ainsi que des craintes liées aux risques d'inondation que la présence de ce sous-sol pourrait entraîner;

Considérant que l'étude hydrologique fournie dans le cadre du permis d'environnement ainsi que les explications de l'expert en hydrologie lors de la séance montrent que les trois niveaux de parking sont implantés dans une couche d'argile; que la problématique à gérer se situe au niveau de la nappe affleurante mais pas au niveau des niveaux souterrains;

Considérant que toutes les recommandations de Bruxelles Environnement liées à cette problématique devront être mises en œuvre lors des études et du chantier;

Considérant qu'à ce stade, la création d'un parking souterrain n'est pas de nature à provoquer plus de problèmes liés à l'eau que s'il n'y en avait pas, étant donné son implantation dans une couche d'argile imperméable;

Considérant dès lors qu'un parking souterrain semble acceptable à condition de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction du parking, de prévenir le département Eau de Bruxelles Environnement pendant la phase chantier dans le cas de la découverte de l'ancien puits de l'Ukkelbeek et d'introduire une déclaration préalable du rabattement de la nappe (rubrique 62-1A) en amont du chantier;

Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, l'avis d'AccessAndGo montre que le projet n'est pas conforme au Titre V du RRU et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant qu'en termes de chantier, le rapport d'incidences démontre une prise en compte bien étudiée de l'ensemble des phases de travaux;

Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 22/09/2023 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport pour les bâtiments suivants : A, D, E, G, H, I, j et K. Cependant, un avis défavorable est remis concernant le bâtiment B ainsi que le parking;

Considérant qu'il est impératif de se conformer à cet avis et de modifier les plans en conséquence;

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

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

- 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau;
- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²;
- 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 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

Considérant que la demande est soumise à la prescription générale 0.5 du PRAS : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en commission de concertation;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 4.1 du PRAS : + de 1.000 m² de bureau en ZFM en ce que la superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m²; que les surfaces de bureaux représentent, pour le bâtiment A, 1.299 m² et pour le bâtiment D, 1.677 m²;

Considérant qu'une augmentation des superficies de plancher de bureaux peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- L'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- Les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
- Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'il a été analysé plus haut que la mixité du projet était peu qualitative en proposant trop de bureaux par rapport aux autres fonctions comme le commerce ou l'équipement collectif;

Considérant que ces surfaces de bureaux n'est pas dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;

Considérant que les conditions locales ne permettent pas cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone puisque la nouvelle affectation principale du site est le logement et que la mixité au sein du site doit être mieux étudiée;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la proportion de bureaux par rapport à l'implantation d'autres fonctions comme du commerce ou de l'équipement;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 4.2.3° du PRAS : + de 200 m² de commerce hors liseré de NC en ZFM en ce que la superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser par projet et par immeuble, 200 m²; que cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces, par projet et par immeuble aux conditions suivantes :

- L'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques;
- Les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone;
- Les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'en l'espèce, le projet compte 510 m² de commerce mais que cette surface pourrait être encore augmentée, étant donné la justification liée à des raisons sociales (en effet, la nouvelle densité proposée au sein de ce quartier en forte mutation nécessite l'augmentation de l'offre en fonctions autres que le logement et le bureau au sein du site);

Considérant que la mixité de la zone peut être améliorée par la présence de commerces de proximité au sein du site;

Considérant que la demande est soumise à la prescription particulière 4.5.1° du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques en ZFM en ce que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant; que leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité, ce qui est le cas ici;

Considérant qu'en l'espèce, les interventions de rénovation des bâtiments existants sur le site sont relativement respectueuses du bâti existant à l'exception des rehausses qui ne s'intègrent pas au contexte bâti et modifient trop radicalement les caractéristiques urbanistiques des bâtiments B et E;

Considérant qu'il y a lieu de renoncer à ces rehausses pour permettre l'accord avec les caractéristiques du cadre urbain environnant;

Considérant par ailleurs que les nouveaux bâtiments proposés par le projet amènent une nouvelle identité au site Schlumberger; que le dialogue entre les nouveaux bâtiments et les anciens est possible en termes de matérialité mais est parfois plus difficile en termes de gabarits, d'ombrage ou de vis-à-vis; qu'à ce titre, les caractéristiques urbanistiques sont profondément redéfinies et, en réduisant certains gabarits et en renonçant au bâtiment J, elles pourront s'accorder avec celles du cadre urbain environnant, notamment avec les petites maisons de l'avenue Guillaume Herinckx et avec l'immeuble Victoria du Clos Schlumberger situé à l'arrière mais aussi avec les bâtiments déjà présents sur le site;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU : Profondeur d'une construction mitoyenne en ce que le bâtiment E, mitoyen, est modifié par le projet et que sa profondeur est modifiée;

Considérant que ce bâtiment est implanté sur la limite mitoyenne qui sépare le projet des immeubles à appartements qui forment le « Schlumberger Park ». Plus exactement, c'est la limite mitoyenne qui a été tracée au droit de la façade du bâtiment E, lorsqu'une partie des anciennes usines Schlumberger a été démolie pour construire, sur le terrain ainsi libéré, ces immeubles à appartements; que la configuration des lieux (recul important du bâtiment E par rapport à la rue du Wagon, implantation de biais par rapport à celle-ci et implantation des immeubles du Schlumberger Park) ont pour conséquence que le mur du bâtiment E qui se trouve désormais en limite de propriété n'a pas vocation à accueillir un jour une construction;

Considérant que cette implantation particulière ne serait pas problématique au regard du § 1er de l'article 4 si le projet ne modifiait pas la profondeur du bâtiment E; or, le projet prévoit de « reculer » partiellement la façade arrière (de 4m41) afin de retrouver l'alignement de la façade de la partie F de l'immeuble, ce qui a pour conséquence de modifier la profondeur du bâtiment E;

Considérant cependant que la configuration particulière des lieux ne permet pas de déterminer un profil mitoyen pertinent à prendre en considération;

Considérant que la règle des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle est ici respectée;

Qu'actuellement, toute la zone entre les bâtiments E et B est actuellement entièrement bâtie sur un niveau (entrepôts); que ces entrepôts sont démolis et que l'extension en profondeur du bâtiment E n'apporte pas une augmentation du taux d'imperméabilisation du site;

Considérant en outre que cette extension n'aura aucune incidence sur l'ensoleillement des immeubles et terrains voisins, vu l'implantation du bâtiment E au Nord de ces derniers;

Considérant la grande distance qui sépare cette extension des maisons de l'avenue Guillaume Herinckx;

Considérant également le peu d'impact que cette extension en profondeur pourrait avoir sur le Schlumberger Park, cette dérogation peut être accordée;

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture d'une construction mitoyenne en ce que la façade du bâtiment B telle que rehaussée de 2 niveaux est 4,49 m plus haut que celle du n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx; que sa hauteur totale atteint la hauteur du faîte de la maison mitoyenne; qu'en prenant en compte la ligne de brisis de la toiture à la mansart voisine, la hauteur de la nouvelle rehausse dépasse encore cette ligne de 2,28 m;

Considérant que ces deux dérogations sont indissociables et sont analysées conjointement;

Considérant que ni la typologie de la maison voisine n'est ici respectée par la nouvelle rehausse à toiture plate; que cette rehausse nécessite la démolition des sheds encore présents en toiture du bâtiment B et que ce profil mérite d'être préservé;

Considérant que la rehausse de deux niveaux de ce bâtiment existant repris à l'inventaire ne s'intègre pas au profil de l'avenue Guillaume Herinckx qui ne mérite pas une intervention si profonde;

Considérant en effet que l'équilibre de cette petite rue doit être préservé tel qu'il est actuellement; que le bâti existant est parfaitement intégré dans son contexte et que cet équilibre ne doit pas être transformé de la sorte;

Considérant en outre que la densité du projet, très élevée au sein du site, au regard des autres projets en cours dans le quartier, est encore aggravée par cette rehausse;

Que même si cette rehausse ne semble pas susceptible de causer des nuisances d'ombrage pour les autres maisons, elle n'est pas pour autant opportune;

Considérant dès lors que ces dérogations ne peuvent être accordées et qu'il y a lieu de renoncer à cette rehausse sur le bâtiment B;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU : Hauteur d'une construction isolée en ce que les nouveaux bâtiments G, H, I, J et K présentent tous une hauteur plus importante que la moyenne des constructions voisines;

Considérant que le calcul de la moyenne des constructions voisines fourni par le demandeur peut être considéré comme correct dans sa méthodologie;

Considérant que la hauteur moyenne définie par ce calcul s'élève à 12,80 m;

Considérant que le bâtiment G présente une hauteur de 22,97 m, portant la dérogation à 10,17 m;

Considérant que le bâtiment H présente une hauteur de 22,61 m, portant la dérogation à 9,81 m;

Considérant que le bâtiment I présente une hauteur de 16,97 m, portant la dérogation à 4,17 m;

Considérant que le bâtiment J présente une hauteur de 22,40 m, portant la dérogation à 6,10 m;

Considérant que le bâtiment K présente une hauteur de 19,46 m, portant la dérogation à 6,84 m;

Considérant que l'ampleur de ces dérogations est considérable mais qu'elles doivent être analysées bâtiment par bâtiment, en fonction des caractéristiques particulières du site et de ses alentours, de l'implantation des bâtiments touchés par ces dérogations, de la présence du talus du chemin de fer ainsi que des autres bâtiments existants sur le site; que même si la moyenne calculée n'a pas pu prendre en compte le gabarit des bâtiments existants sur le site, ceux-ci sont directement impactés également par la hauteur des nouveaux bâtiments implantés sur le site; que l'appréciation de ces dérogations est fonction de tous ces critères et que leur opportunité est analysée comme suit :

Considérant que le bâtiment G, avec ses 6 niveaux + 1 en retrait, propose un nouveau visage au site en s'implantant à l'angle d'entrée de ville le long de l'espace structurant de la rue de Stalle ; qu'il crée une nouvelle perspective depuis la rue de Stalle et affirme sans ambages la densification de cette parcelle;

Considérant qu'un gabarit haut peut s'entendre à cet endroit puisque le bâtiment G s'implante le long d'une voirie importante et qu'il n'est pas de nature à engendrer des nuisances en termes d'ombrage ou de vues pour les autres bâtiments implantés sur le site;

Considérant cependant que le dialogue avec le nouveau centre administratif situé en face propose un rapport de force avec ce bâtiment à la symbolique importante; qu'il semble préférable que la hauteur du bâtiment G soit diminuée d'un étage plein afin de ne pas établir de rapport de force avec l'administration communale située en face;

Considérant dès lors que la dérogation à la hauteur pour le bâtiment G ne peut être accordée;

Considérant que le bâtiment H, avec ses 7 niveaux, s'implante le long de la rue du Wagon, face au talus du chemin de fer et ne pose pas de problème de vis-à-vis au sein du site;

Considérant cependant que sa hauteur est susceptible de porter atteinte aux zones verdurisées en intérieur de site en termes d'ombrage; qu'il semblerait pertinent de laisser le bâtiment G dominer l'entrée du site et de faire décroître progressivement les gabarits en remontant le long de la rue du Wagon; qu'il y a donc lieu de réduire d'un niveau le bâtiment H;

Considérant dès lors que la dérogation à la hauteur pour le bâtiment H ne peut être accordée;

Que le bâtiment I, avec ses 5 niveaux, vient s'adosser au bâtiment D existant, plus bas, et dialogue avec le bâtiment existant A; que sa position en intérieur de parcelle permet de créer un axe structurant au sein du site, une « rue intérieure » dont les bâtiments A et I forment l'entrée et qui n'entrent pas en conflit en termes de vue ou de vis-à-vis; que ce gabarit est donc acceptable puisqu'il se situe à grande distance du bâti qui entoure la parcelle;

Considérant dès lors que la dérogation à la hauteur peut être accordée pour le bâtiment I;

Considérant que le bâtiment J, avec ses 6 niveaux, propose le même type de gabarit que le bâtiment H ainsi que le même type d'implantation le long de la rue du Wagon, face au talus du chemin de fer; que, tout comme pour le bâtiment H, sa hauteur est susceptible d'être problématique en termes d'ombrage au sein du site mais ici, c'est le bâtiment I, très proche du bâtiment J, qui subira ce déficit d'éclairement ainsi que les zones verdurisées au pied des immeubles; que la proximité du bâtiment J avec le bâtiment E, plus bas que lui, instaure une disproportion de hauteur entre les bâtiments présents sur le site;

Considérant, comme dit plus haut, qu'il y a lieu de renoncer au bâtiment J;

Considérant dès lors que la dérogation à la hauteur pour le bâtiment J ne peut être accordée;

Considérant que le bâtiment K, avec ses 5 niveaux + 1 en retrait, est implanté également le long de la rue du Wagon mais proche de la limite mitoyenne et donc de la résidence « Schlumberger Park » voisine;

Considérant que le bâtiment « Victoria » de cette résidence est implanté très près de la limite mitoyenne et donc du bâtiment K; que son implantation à l'alignement augmente encore sa hauteur perçue depuis la rue de Stalle en montant le long de la rue du Wagon; que sa hauteur éclipse les bâtiments voisins et sont préjudiciables en termes de vues (mais pas d'ensoleillement étant donné l'orientation des bâtiments entre eux); qu'afin de respecter la cohérence recherchée en termes d'échelle de gabarit, du haut du site vers le bas du site, il y a lieu de renoncer à un niveau du bâtiment K et à modifier son implantation (le déplacer vers le bas du site pour dégager un nouvel espace vert côté Schlumberger Park) et sa typologie (rectangulaire plutôt que carrée);

Considérant dès lors que la dérogation à la hauteur pour le bâtiment K ne peut être accordée;

Considérant que ces dérogations pourraient être accordées après modification du projet suivant respect des conditions émises par le présent avis;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU : Maintien d'une surface perméable pour 2 raisons;

Considérant que tout d'abord, la zone de cours et jardins n'est perméable qu'à 46,7 % au lieu des 50 % requis;

Considérant que ce déficit de perméabilité s'élève à 320 m² sur l'ensemble de la zone de cours et jardins;

Considérant que cette dérogation est justifiée par le demandeur par la présence de nombreux chemins permettant d'accéder aux différents immeubles et espaces paysagers; que ces chemins sont prévus en revêtement semi-perméables;

Considérant également la qualité proposée en termes d'aménagement des abords, la diversité des espaces proposés, la bonne gestion des eaux au sein du site;

Considérant cependant l'emprise impressionnante du parking souterrain ainsi que l'emprise des nouveaux bâtiments, il semble tout à fait possible de réduire ces emprises afin d'atteindre les 50% de pleine terre en zone de cours et jardins, vu l'ampleur du projet;

Considérant dès lors que cette dérogation ne peut être accordée et qu'il y a lieu de modifier le projet pour qu'elle puisse être supprimée (réduction de l'emprise des bâtiments nouveaux, réduction de l'emprise du parking souterrain, réduction des cheminements,...);

Considérant également que le projet déroge à cet article pour une deuxième raison à savoir que la toiture plate du bâtiment D (existant), dont la surface est supérieure à 100 m², n'est pas aménagée en toiture verdurisée; que ceci s'explique par le fait que la structure existante de l'immeuble, conservée, ne permet pas de soutenir le poids d'un tel aménagement;

Considérant les exigences techniques liées à cette dérogation, celle-ci peut être accordée;

Considérant que l'acceptation de cette dérogation justifie encore plus la nécessité d'augmenter la pleine terre en zone de cours et jardins;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU : Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement en ce que le projet prévoit 161 emplacements de parcage pour les 191 logements → soit un ratio de 0,84 emplacement/logement au lieu d'une place par logement;

Considérant que ce ratio semble suffisant au vu :

- des conclusions du chapitre mobilité du rapport d'incidences;
- du constat généralisé, dans les projets similaires (tant aux alentours relativement proches, comme « les Hauts Prés d'Uccle », rue Egide Van Ophem, qu'un peu partout en Région bruxelloise) que, si les logements trouvent rapidement acquéreur, ce n'est pas le cas d'un certain nombre d'emplacements de stationnement dans les projets;
- de la bonne accessibilité en transports en commun du projet, déjà en situation actuelle (avec principalement un arrêt de la STIB desservi par une ligne « Chono » - la ligne 4 - en plus d'une autre ligne de tram et d'une ligne de bus) et plus encore dans un avenir proche (le permis d'urbanisme permettant la prolongation de la rue du Wagon jusqu'à la gare de Calevoet ayant été délivré, ce qui assurera alors un accès direct à la gare et une desserte STIB encore améliorée);
- de l'accent mis, dans le projet, tant quantitativement que qualitativement, sur l'offre d'emplacements de stationnement pour vélos (et vélos cargos);

Considérant cependant le nombre important de réclamations portant sur l'aspect mobilité du projet et sur le nombre d'emplacements de parking notamment;

Considérant que ces réclamations font part d'une réalité en termes de stationnement dans le quartier différente de celle prise en compte par le rapport d'incidences;

Considérant également le développement de nombreux autres projets de logements dans le quartier qui sollicitent la même dérogation;

Considérant que la densité proposée par le projet doit être diminuée (renoncer aux rehausses, à certains étages de nouveaux bâtiments et au bâtiment J, augmentation de la mixité);

Que la diminution du nombre d'appartements au sein du projet diminuera d'autant l'ampleur de la dérogation;

Considérant qu'à ce stade, la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU ne peut être accordée mais pourra l'être après modification du projet et diminution du nombre d'appartements au sein du site;

Considérant en outre, que le nombre de places allouées aux visiteurs, aux livraisons et autres clients des commerces et équipements doit être étudiée de façon plus adéquate au sein du site et ne pas faire reporter ces stationnements dans le quartier déjà saturé;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) en ce que les bâtiments présents sur le site sont repris à l'inventaire et sont donc soumis à un passage en Commission de concertation, ce qui est le cas ici;

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

- Augmenter la mixité jusqu'à au moins 25% des surfaces totales du projet, en privilégiant des équipements d'intérêt collectif (santé, culture, sport, petite enfance,...) et/ou du commerce plutôt que des bureaux;
- Revoir la répartition des types de logements en y intégrant des grands logements 4 et 5 chambres;
- Renoncer au bâtiment J;
- Déplacer le bâtiment K vers le bas du site en adaptant son plan (plan rectangulaire plutôt que carré);
- Renoncer à la rehausse sur le bâtiment B et conserver le profil des sheds existants ;
- Renoncer à la rehausse sur le bâtiment E ;
- Conserver la porte principale du bâtiment E;
- Respecter le Code civil entre le bâtiment E et le Schlumberger Park ou fournir la preuve sur l'accord des servitudes;
- Proposer une teinte de briques plus claire que l'existant pour les nouveaux volumes;
- Déplacer la rampe d'accès au parking au niveau du bâtiment H;
- Renoncer à un étage complet des bâtiments G, H et K;
- Dégager plus de pleine terre supplémentaire au sein du site pour supprimer la dérogation à l'article 13;
- Mieux étudier l'offre en parking pour les visiteurs, livreurs et clients des commerces et équipements;
- Se conformer à l'avis SIAMU;
- Se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement à savoir :
 - Modifier le projet afin de tenir compte des remarques de l'avis SIAMU en vue d'obtenir un avis favorable (conditionnel) lors de la prochaine consultation du SIAMU sur le projet notamment au niveau du parking couvert et du bâtiment B;
 - Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction du parking et réduire le nombre de niveaux du parking;
 - Prévenir le département Eau de Bruxelles Environnement (eau_water@environnement.brussels) pendant la phase chantier dans le cas de la découverte de l'ancien puits de l'Ukkelbeek;
 - Introduire une déclaration préalable du rabattement de la nappe (rubrique 62-1A) en amont du chantier;
 - Prévoir la possibilité de mettre un bypass pour le trop-plein de sécurité vers l'Ukkelbeek au point bas du site;
 - Mettre en œuvre les mesures de l'étude acoustique préconisée concernant les installations classées : pompe à chaleur air/eau et trémie d'accès du parking couvert;
 - Augmenter les niveaux d'exigence de la classe C à B pour les appartements mono-orientés proches de la rue de Stalle;
 - Augmenter les niveaux d'exigence acoustique de la classe C à B pour les appartements mono-orientés proches de la rue de Stalle;
 - Revoir les emplacements vélos du bâtiment E, notamment par rapport aux vélos cargos (soit emplacements praticables soit de permettre l'accès aux utilisateurs du bâtiment E à d'autres emplacements vélos cargo du projet. L'offre dans ce cas doit être suffisante pour l'ensemble des utilisateurs);
 - Rendre l'emplacement n°155 praticable pour une voiture ou à défaut prévoir un emplacement moto;
 - Ne pas compter les emplacements de livraison comme emplacement de stationnement de longue durée et rassembler les zones de livraison au sein du parking;
 - Ne pas prévoir de clôture;
 - Prévoir des aménagements pour l'accueil de la faune dans le bâti (nichoir, gîtes à chauve-souris,...);
- Se conformer à l'avis AccessAndGo;

- Se conformer à l'avis des services communaux (service Vert, service de la Voirie, service Environnement) repris *in extenso* dans le présent avis;

Les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne pour le bâtiment E), 8 (hauteur d'une construction isolée pour le bâtiment I) et 13 (maintien d'une surface perméable pour la toiture verte du bâtiment D) du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les dérogations aux articles 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne pour le bâtiment B), 6 (toiture d'une construction mitoyenne pour le bâtiment B), 8 (hauteur d'une construction isolée pour les bâtiments G, H, J et K) et 13 (maintien d'une surface perméable pour la perméabilité de la zone de cours et jardins) du Titre I du RRU sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 6 (nombre de stationnement pour le logement) du Titre VIII du RRU est refusée 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 de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/03/2024
objet n° 02

Dossier 16-47334-2023 - Enquête n° 024/24 - Article 177

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 auprès de auprès de URBAN-DU;

Vu que la demande telle qu'introduite 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'allanthus 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 m²;
 - o Prescription particulière 8.2 - Logement en zone d'équipement;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogations au PPAS :
 - o Article 5.1.2;
 - o Article 8.2.3;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au RRU :
 - o Article 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 m²;
 - o 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m², 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 m² 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;

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/02/2024 au 01/03/2024 inclus, enquête pendant laquelle 111 réclamations ont été émises à savoir 43 lettres personnelles, 1 lettre-type envoyée par 56 personnes et 1 lettre-type envoyée par 12 personnes;

Considérant la teneur de la réclamation à savoir :

- *Augmentation de la population dans le quartier;*
- *Projet démesuré qui va étouffer les vues, les perspectives et aussi l'espace; cela va générer une disgrâce au quartier et à ses habitants en recherche de calme, sérénité et harmonie;*
- *Perte de tranquillité dans le quartier;*
- *Abattage d'arbres pas compensés par les replantations;*
- *Pas suffisamment d'épaisseur de terre pour les nouvelles plantations; asphyxie des racines des arbres lors des excavations;*
- *Stationnement réduit dans les rues alentour; pas d'emplacements visiteurs prévus; nombre de places de parking insuffisant;*
- *Données erronées du Rapport d'incidences concernant les places de parking dans le quartier;*
- *Espace public accessible à tous ?*
- *Préservation des arbres;*
- *Illusoire de penser que les futurs propriétaires des logements achèteront un parking dans l'immeuble ou que les gens déposeront leurs enfants à la crèche en vélo;*
- *Augmentation du trafic à cause de la crèche et du cabinet médical + 22 logements; mise en danger des usagers faibles comme les élèves de l'Athénée;*
- *La zone de rencontre prévue deviendra une « autoroute » vu le trafic attendu; quid des piétons ?*
- *Nuisances sonores de la crèche, du trafic et des pompes à chaleur pour les habitants du Domaine de l'Observatoire qui ont acheté un appartement de standing au calme; tohu-bohu inacceptable pour des uclois;*
- *Impact négatif du projet sur la valeur des biens alentour et sur l'intimité, notamment à cause de la crèche et du cabinet médical;*
- *Projet trop haut générant des vues vers une terrasse et un living voisin + terrasses, jardin et salle de bain du voisin direct + réduction des vues et de l'ensoleillement des maisons voisines;*
- *Vues depuis chez les voisins sur des panneaux solaires;*
- *Mauvais calcul du P/S;*
- *Le PPAS demande un gabarit limité à R+2+T et les logements constitués de maisons unifamiliales; la mobilité doit être étudiée de manière détaillée et son flux réparti de manière équilibrée; des voies de mobilité douces doivent être créées;*
- *Implantation trop proche du Domaine de l'Observatoire qui pourrait causer des troubles anormaux de voisinage (terrasse 1.6 à moins d'1m90 de la limite);*
- *Concentration des poubelles trop proche du Domaine de l'Observatoire + sous-estimation de la taille des locaux poubelle;*
- *Implantation en recul permet le maintien de beaux arbres existants;*
- *Projet intéressant car revalorisation d'un espace inutilisé + mixité des fonctions + perméabilisation de surfaces imperméables jusqu'ici;*
- *Placer une crèche près d'une MRS est pertinent;*
- *Beau projet de l'architecte paysagiste;*
- *Diverses propositions comme :*
 - *ajouter une voirie donnant un accès au Domaine de l'Observatoire depuis Statuaires;*
 - *mettre la rue Groeselenberg à double sens vers Statuaires;*
 - *exproprier une partie du bois mal entretenu pour élargir la voirie et y prévoir des parkings, éventuellement avec parcmètres pour rentabiliser l'investissement de la commune;*
 - *diminuer le nombre de places à la crèche à 20 au lieu de 63 et diminuer de moitié le cabinet médical;*
 - *déplacer l'aire de dépose-minute à l'entrée du site et pas en bout de nouvelle voirie;*
 - *améliorer la sécurité liée à la rampe d'accès au sous-sol de la zone 2, adjacente de la rampe du Domaine de l'Observatoire;*
 - *déplacer les rampes d'accès aux parkings à l'entrée de la zone;*
 - *ne pas compter sur les places de parking disponibles au Domaine de l'Observatoire;*
 - *prévoir des places de parking spécifiques pour la crèche (un dépose-minute n'est pas envisageable);*
 - *régler le parking dans la rue Groeselenberg et la nouvelle voirie par une zone bleue;*
 - *revoir le projet à la baisse et ajouter de la verdure;*
 - *maintenir une typologie de villas avec toiture à double pente;*
 - *limiter la hauteur des 2 bâtiments à trois étages au lieu de quatre;*
 - *réduire la largeur de l'extension côté Est du bâtiment 2 à la largeur du bâtiment principal;*
 - *augmenter les capacités des citernes; augmenter le volume de stockage des noues; privilégier des matériaux semi-perméables pour les accès; créer un site de compostage collectif;*
 - *mutualiser les installations de chauffage;*
 - *réduire le nombre de parkings;*
 - *reconfigurer les entrées de parking pour qu'elles soient directement accessibles depuis la rue principale et plus depuis l'allée;*
 - *acheter la parcelle qui comprend les frontons et les mettre en valeur;*
 - *relier le site à l'avenue des Statuaires en rendant le sentier secondaire menant à la MRS communal;*

- ne pas envahir la rue en réservant des places de parking lors du chantier;
- ne pas détériorer les trottoirs et la rue Groeselenberg rénovée par le passage des camions lors du chantier;
- placer un arrêt de bus dans le haut de la rue Groeselenberg;
- garantir l'absence de nuisances sonores liées aux installations techniques et les déplacer côté Groeselenberg : fournir une étude acoustique;
- adapter le projet en termes de mobilité;
- reculer le projet par rapport au Domaine de l'Observatoire;
- prévoir une structure fermée pour les conteneurs de poubelle;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 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;

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 :

- L'avis du service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle:

Considérant les qualités environnementales du projet, autant du point de vue des aménagements paysager que de l'intégration;

Considérant la mixité optimale des logements en terme de nombre de chambres;

Considérant l'application des prescriptions autant du Règlement Régional d'Urbanisme, que du PRAS et du PPAS, hormis les dérogations inévitables concernant l'alignement des façades;

Considérant la conformité des affectations proposées, de logements et d'équipements;

Considérant que la parcelle, anciennement utilisée en espace de parking, est revalorisée de manière qualitative;

Considérant que le projet maintient les arbres remarquables sains et propose une replantation variée d'espèce indigène, améliorant la biodiversité et le développement de la faune;

Considérant que les matériaux proposés sont pérennes et que la construction tend vers une classe A concernant les performances énergétiques;

Considérant les études sur la mobilité et les impacts générés et considérant les dispositions prises en matière de mobilité douce, autant que de limitation de la vitesse de circulation;

Considérant que chacun des logements, propose une habitabilité cohérente avec les besoins actuels, tout en se conformant aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que des réserves doivent être faites sur les points suivants :

Les eaux de pluies devraient être réutilisées dans les WC des bâtiments en plus du nettoyage des communs et de l'arrosage déjà prévus;

Le système de gestion des eaux de pluies ne peut pas comporter de puits infiltrant (ce type de structure est trop dangereuse pour la qualité des eaux souterraines) mais seulement des structures d'infiltration/d'évaporation horizontaux;

L'emplacement de la zone de dépose minute doit être déplacée suivant les discussions lors de la dernière réunion avec le demandeur, en la positionnant en amont du site;

Le nombre de parkings doit augmenté, suite aux remarques objectives des riverains, afin de ne pas impacter le stationnement actuel;

- L'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle datant de février 2024 :

Considérant qu'il est prévu :

- 2 immeubles, un de logements (22 appartements + 25 places parking) et un d'équipement collectif (12 appartements + crèche + cabinet médical + 21 places parking) séparés par une voirie qui deviendra publique;
- 74 emplacements vélos au rez-de-chaussée et 36 en sous-sol;

- Une surface de 50 m² de toiture verte;
- Des CEP totalisant 55 m³, n'étant utilisées que pour le nettoyage des communs et l'arrosage;
- De placer des panneaux photovoltaïques et pompes à chaleur;
- Un dispositif de gestion des eaux pluviales totalisant un volume de 198 m³ :
 - o Pour les bâtiments : noues et puits infiltrant (15,8m³ + 38,5 m³ + 6 puits de 12m de prof diam 1m + 5 puits 12m de prof diam 1m)
 - o Pour la voirie : noue avec un trop-plein vers le réseau d'égout (conduit stockant enterré 33,6m³ + zone infiltration 6,4m³)
- D'un point de vue environnemental : suppression de la vaste aire de parking imperméable, réduction des accès minéralisés, qualité de la verdurisation et des espèces utilisées (espèces locales, diversification, espèces adaptées au sol et à l'ombrage, espèces mellifères et fructifères...). La note spécifique décrit les aménagements prévus dont notamment des prairies fleuries, des haies vives (12 espèces différentes), des lisières étagées, des massifs, un verger, des bosquets et une large palette végétale;
- De construire dans une zone où des colonies de moineaux, martinets et rouges-queues sont présentes et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Avis favorable à condition de :

- Placer des nichoirs à martinets, rougequeue et moineaux sur les bâtiments et ce tel que préconisé par les Fiches Infos de Bruxelles Environnement;
- De modifier le projet de façon à ce que :
 - o Les eaux de pluies soient réutilisées dans les WC des bâtiments en plus du nettoyage des communs et de l'arrosage déjà prévus;
 - o Le système de gestion des eaux de pluies ne comporte pas de puits infiltrant (ce type de structure est trop dangereuse pour la qualité des eaux souterraines) mais seulement des structures d'infiltration/d'évaporation horizontaux;

Pour information une ventilation naturelle des parkings est suffisante, il n'est pas nécessaire de prévoir une ventilation mécanique;

- L'avis du Service Technique de la Voirie émis en date du 06/03/2024 :

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). En effet, comme déjà constaté, il est craint que les automobilistes soient plus pressés dans le sens sortant, alors que les chicanes proposées ne ralentiront que le flux entrant sur le site. Il est aussi craint que la zone de retournement soit encombrée de véhicules stationnés, notamment ceux des parents de la crèche ou des patients du cabinet médical.

Afin de ralentir le flux sortant, il est demandé de déplacer une des deux chicanes vers le côté est et de placer un dispositif ralentisseur peu après la limite entre la voirie qui demeurera privée et la voirie à réaménager.

Le « dépose-minute » destiné à la crèche de deux places semble peu adapté et insuffisant. En effet ce type de dispositif n'est pas adéquat pour déposer des enfants en bas-âge : les parents doivent sortir de leur voiture et accompagner de jeunes enfants jusqu'à l'intérieur de la crèche, ce qui implique qu'ils doivent stationner un certain temps. Une zone de stationnement à durée limitée (par exemple 10 minutes) s'avérerait plus pertinente. D'autre part, à peine deux emplacements sont prévus pour six véhicules susceptibles d'être simultanément à la crèche (selon le rapport d'incidence); on peut donc craindre que les quatre autres automobilistes aillent stationner sur la zone de rebroussement.

Trottoir traversant (connexion avec la rue Groeselenberg)

Le trottoir traversant tel qu'il est prévu dans le projet ne semble pas assurer une réelle continuité visuelle avec le trottoir existant dans la rue Groeselenberg : la trame de remplissage est identique à celle de la voirie intérieure au lieu d'être similaire au trottoir de la rue Groeselenberg en amont du carrefour, et cette différence semble accentuée par deux bordures courbes dont il n'est pas précisé si elles seront affleurante ou en saillie. Le type de bordure à grand chanfrein n'est pas décrit dans la légende.

Il est demandé de remplacer le pavage du trottoir traversant par des klinkers 22x11x8 disposés perpendiculairement à la bordure du trottoir de la rue Groeselenberg pour la partie a priori réservée aux piétons et en épi de blé pour la partie circulaire, la limite entre les deux étant à matérialiser par des bordures en béton enterrées, et de préciser le type de bordures à grand chanfrein. La limite arrière du trottoir traversant doit être matérialisée au moyen de bordures de type IE, et la nouvelle chaussée doit donc être abaissée par rapport au trottoir.

Les dalles aveugles sur le trottoir de la rue Groeselenberg (angle ouest) ne sont pas conformes : elles doivent être reliées à la ligne guide naturelle. Il faut également ajouter des dalles souples à la jonction entre les lignes de vigilance à hauteur du passage pour piétons.

Il est demandé de fournir un plan de détail et une coupe du trottoir traversant, indiquant clairement les éléments suivants:

- Niveaux de chaussée et de trottoir à plusieurs endroits;
- Nature des revêtements;
- Nature des bordures selon la nomenclature officielle, ainsi que leur hauteur par rapport aux revêtements.

Trottoir de la rue Groeselenberg :

Les plans n° 200 et 400 présentent un élargissement partiel du trottoir de la rue Groeselenberg, le portant de 1,4 m à une largeur de 2,6 m sur une vingtaine de mètres de long avant le carrefour avec la voirie à céder, manifestement dans le but de joindre deux trottoirs non alignés de part et d'autre du futur trottoir traversant. Il s'avère cependant que cet élargissement se fera en emprise sur la chaussée actuelle, la réduisant de 5,40m à 4m de large et, surtout, créera un redan inapproprié, voire dangereux, sur la trajectoire des automobilistes et cyclistes montant la rue. Or la Commune a l'intention d'aménager une piste cyclable pour laquelle il est indispensable de supprimer ce redan et de conserver une largeur de chaussée suffisante.

Il est demandé de limiter la largeur totale du trottoir après élargissement à 2m maximum, ce qui reste conforme au futur Règlement Régional d'Urbanisme, et surtout de réduire progressivement cette surlargeur vers l'aval afin de la faire aboutir de manière imperceptible au trottoir existant à l'endroit où la largeur actuelle de ce dernier est déjà de deux mètres, soit à une quinzaine de mètres en aval du redan proposé.

Ce trottoir à élargir devra être construit en klinkers 22x11 afin d'assurer une harmonie visuelle avec les trottoirs rénovés en 2010. Le placement de bollards serait bienvenu afin d'empêcher le stationnement avant le trottoir traversant, ce qui, en plus d'entraver la circulation des piétons, gênerait la visibilité et présenterait donc un risque pour la sécurité.

Voirie à créer (plan n° 400)

Pour rendre le plan n° 400 plus lisible, il est demandé de l'établir à l'échelle 1/100^e et de ne y indiquer les réseaux souterrains qu'en mode simplifié et en filigrane.

La légende doit être complétée (oublis) et doit notamment utiliser les nomenclatures de matériaux officielles (bordures, revêtements, taques, avaloirs, hydrants, signaux routiers...).

Une différence de niveau doit être marquée entre la nouvelle chaussée et le trottoir traversant, la jonction entre les deux devant être marquée par des bordures de type IE.

Il semble que seule une partie des bordures longitudinales seront en saillie, la plupart étant de plain-pied avec la chaussée publique et es pelouses privées, ce qui induit le risque que des véhicules "mordent" sur les pelouses (notamment lors d'un croisement de véhicules au droit du premier rétrécissement) voire s'y garent. Il serait préférable de placer ces bordures longitudinales bien en saillie par rapport à la chaussée et de les compléter par des haies basses implantées en domaine privé, à 50cm de l'alignement.

Le plan doit comporter plus de cotations : largeur de chaussée, longueur des emplacements de stationnement. Certaines indications et cotes sont illisibles, soit à cause de leur taille, soit à cause des trames qui les recouvrent.

Le calepinage de l'éclairage public gagnerait à être disposé en quinconce plutôt que d'un seul côté de la voirie; le seul point lumineux prévu à hauteur de la zone de rebroussement semble insuffisant. Il est demandé de faire valider l'étude photométrique et le calepinage par Sibelga.

L'aménagement de la zone de rebroussement doit être précisé : nature du revêtement du stockage d'eaux pluviales, profils en long et en travers.

Bassin d'orage et réseau d'égouttage publics

Le projet de gestion des eaux du futur domaine public, via une noue de 6,4 m³ dans la zone de rebroussement et un égout surdimensionné pourvu d'un ajutage vers l'égout de la rue Groeselenberg doit être soumis à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre.

Stationnement automobile

La voirie devant être réaménagée en zone de rencontre, les emplacements de stationnement doivent y être délimités et soit délimités par un marquage ou un revêtement différencié et munis d'une lettre « P » apposée au sol dans le coin arrière gauche des emplacements (pour qu'ils soient visibles même si un véhicule y est stationné), soit annoncés par une signalisation verticale.

Le positionnement des places pour personnes handicapées juste en face d'un rétrécissement semble peu approprié et risque de générer des conflits entre les automobilistes déviés par la chicane et les personnes à mobilité réduite sortant de leur voiture. Il est suggéré d'intervertir les deux places PH avec les deux places de stationnement à durée limitée. Ces deux emplacements devront être indiqués par une signalisation verticale précisant la longueur totale des deux emplacements (12m).

Les logos placés au centre des emplacements pour handicapés doivent être pivotés de 180 degrés.

Stationnement vélo

Si des emplacements de stationnement pour vélos sont bien prévus au rez-de chaussée et au sous-sol des deux bâtiments, ceux-ci sont réservés aux habitants et au personnel de la crèche et du cabinet médical. Trois arceaux sont bien prévus en zone de recul de chaque bâtiment, mais cela semble bien peu pour les visiteurs, surtout pour le bâtiment C accueillant la crèche.

Il est demandé d'augmenter le nombre d'arceaux publics, et surtout de les implanter en domaine public.

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 la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m² : 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 reprise au plan n° 300 du 4/9/2023 est globalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Il est cependant constaté que les eaux pluviales usées en provenance des terrasses ne sont pas temporisées avant rejet à l'égout, alors que le RCU prescrit bien que toutes les surfaces imperméabilisées doivent être gérées. Il est demandé de soit intercaler des ouvrages de rétention temporaires étanches, soit de raccorder ces évacuations au bassin d'orage en voirie.

La configuration du stockage de 6,4 m³ prévu dans la zone de rebroussement doit être précisée : s'agit-il d'un ouvrage souterrain ou d'une sorte de noue, et dans ce cas, qu'advient-il de cette zone quand elle est sous eau ?

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 4/9/2023.

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

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 :

- o de la parcelle cadastrée à Uccle, 2^{ème} div. Sec. D 42G3 appartenant au Maître d'ouvrage;
- o de la parcelle cadastrée à Uccle 2^{ème} 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 m²;

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 m²; qu'il comporte :

- o 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 m²;

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 m²;
- Au 1^{er} étage, un cabinet médical pour une superficie de plancher de 625 m²;

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 m²;

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 m²; que le projet ne prend toutefois en compte que la surface de la zone qui est la propriété du demandeur, à savoir 1.470 m²;

- Indice P/S maximal = 1,85 soit 2.719,5 m² de superficie de plancher autorisée. Le projet prévoit une superficie de plancher de 2.700 m² 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 m² d'emprise au sol autorisée. Le projet prévoit une emprise au sol de 860 m² 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 m²; 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 m² de superficie de plancher autorisée. Le projet prévoit une superficie de plancher de 3.131 m² 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 m² d'emprise au sol autorisée. Le projet prévoit une emprise au sol de 942 m² 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 parcage 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 privées; 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 m²;
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m², 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 m² 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 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

Considérant que 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 m²; qu'en conséquence, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique et d'un passage en Commission de concertation;

Considérant que la demande 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 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.

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 27/03/2024
Objet n° 03

Dossier 16-47110-2023 - Enquête n° 042/2024

Situation : Avenue Montjoie 73

Objet : démolir une conciergerie vétuste et la reconstruire une conciergerie en structure légère sur pilotis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47110-2023 introduite en date du 17/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir une conciergerie vétuste et la reconstruire une conciergerie en structure légère sur pilotis sur le bien sis avenue Montjoie 73;

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

17/07/2023 : dépôt de la demande;

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

14/12/2023: réception des compléments;

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

15/02/2024 au 29/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de belles maisons unifamiliales ou d'immeubles de rapport implantés en ordre fermé ou semi-ouvert;
- Dans ce quartier, le bâti présente une certaine homogénéité en matière de typologie patrimoniale;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté dans le front bâti entre la chaussée de Waterloo et l'avenue de Floride, et ce sur une parcelle profonde de 84 mètres comportant un grand jardin avec une importante végétation et notamment de très grands arbres;
- La maison sur laquelle porte la demande présente une typologie patrimoniale intéressante, de type 3 façades et est bâtie sur une partie seulement de la largeur de la parcelle à rue, adossée contre le mitoyen de gauche;
- Elle se développe sous forme d'un gabarit R + 2 + Toitures mansardées et est affectée au logement. Il n'y a pas de zone de recul, mais la délimitation entre l'espace public et l'espace privé est matérialisée par un muret et un portique permettant aux voitures d'accéder;
- La parcelle comprend aussi, sur sa partie arrière, une habitation secondaire, faisant partie d'un même ensemble (conciergerie) bâtie en 1967, de gabarit R à toiture plate, issue du permis d'urbanisme 16-25009-1967 portant sur la démolition d'un bungalow vétuste et la construction d'une habitation et d'un garage pouvant contenir jusqu'à quatre voitures (ancienne habitation du chauffeur des propriétaires). Le couloir situé entre la conciergerie et le garage est illicite (8,22m²);

- Cette conciergerie est située en intérieur d'îlot, au milieu des arbres et est entourée de nombreuses parcelles mitoyennes ayant des bâtiments en intérieur d'îlot :
- A l'arrière, au 237 avenue Winston Churchill, un petit bâtiment de 3,68m de hauteur qui est contre une clôture de 5,20m de hauteur, elle-même accolée au mur mitoyen arrière de 2,60m de haut;
- À gauche, au 225 avenue Winston Churchill, on compte de nombreux garages couverts;
- À droite, au 239 avenue Winston Churchill se trouve une habitation récente recouverte d'un bardage bois qui s'élève à 6,46m de hauteur, la façade donnant sur le jardin est aveugle;
- Cette conciergerie est en ossature légère de bois et de pvc et ne comporte aucune qualité architecturale remarquable, elle est aujourd'hui en mauvais état;
- Une demande de permis d'urbanisme, n°16-46023-2021, également pour la reconstruction de la conciergerie a fait l'objet d'un avis partagé, favorable de la Commune et défavorable de URBAN-Direction de l'Urbanisme, Direction du Patrimoine Culturel et Bruxelles-Environnement, aux motifs suivants :
 - *Considérant que le bâtiment situé en fond de parcelle a été confirmé comme conciergerie et donc accessoire à l'immeuble principal et que cette situation doit être maintenue;*
 - *Considérant que le projet impose la démolition de la conciergerie et des 4 garages et la reconstruction d'un logement unifamilial avec un emplacement de parking attenant;*
 - *Considérant que le nouveau projet sur pilotis est jugé qualitatif et implique la suppression de la dalle de béton;*
 - *Considérant cependant, que le fond de la parcelle est surplombé par les couronnes des grands arbres;*
 - *Considérant que la viabilité du projet au niveau de l'éclaircement n'est pas démontré, qu'un élagage des arbres sera nécessaire;*
 - *Considérant que la note explicative mentionne à cet effet, que cette situation ne permet pas la pose de panneaux solaires vu le manque d'ensoleillement;*
 - *Considérant que la construction en intérieur d'îlot porte, dès lors, préjudice aux qualités paysagères et à l'intégrité patrimoniale de la parcelle;*
 - *Considérant que la demande maintient un emplacement de parking en intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de supprimer tout trafic de véhicules en intérieur de parcelle;*
 - *Considérant que l'augmentation du gabarit de ce bâtiment en fond de parcelle n'est pas souhaitable au regard de ce qui précède;*
- Cette demande est restée sans suite;

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

- La démolition d'une conciergerie vétuste;
- La reconstruction d'une conciergerie de typologie contemporaine de gabarit R + 1 niveau en recul et Toiture plate;
- Le réaménagement des accès en matériaux perméables;

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

- Le programme prévoit la reconstruction d'une conciergerie accessoire au logement principal;

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

- Par rapport à la première demande qui a été refusée, les modifications sont minimales et portent davantage sur la justification d'un impact non significatif sur l'intérieur d'îlot;
- À l'instar de la première demande de permis d'urbanisme qui a fait l'objet d'un avis défavorable majoritaire, le projet s'inscrit dans les prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

en matière de programme :

- l'habitation à l'avant de la parcelle reste inchangée, et n'est pas concernée par la demande;
- la conciergerie conserve sa fonction et reste accessoire au logement principal;
- Aucune division de cette parcelle ne pourra être autorisée ultérieurement, considérant que le nouveau volume, reste strictement l'accessoire du logement principal ;
- le rez-de-chaussée comporte les espaces de séjour et l'unique chambre avec un dressing et une salle-de-bain, et l'étage comporte un espace utilisé en salle de yoga avec un dressing et une salle-de-douche;
- le manque d'apport en éclaircement, lors de la première demande, faisait partie des motifs de l'avis défavorable sur la demande par le Fonctionnaire Délégué;
- la présente demande, prévoit, outre de larges baies vitrées, l'implantation d'un patio de 3,29m sur 3,30m, permettant d'augmenter les surfaces d'éclaircement;

en matière d'implantation et de gabarit :

- à l'instar de la première demande, le bâtiment s'implante plus en recul par rapport aux limites parcellaires afin de préserver les arbres existants;

- la hauteur totale du bâtiment est inférieure aux habitations environnantes avec une hauteur de 6,38m;
- l'emprise de 276m² est inférieure à la situation actuelle de 280m²;
- les différents espaces sont positionnés en fonction de leur situation d'habitabilité, afin de permettre d'avoir un deuxième niveau sans devoir imposer une hauteur trop importante;
- en effet, sous la salle de yoga de l'étage, il n'est prévu que des locaux non habitable où une hauteur de 2,20m est suffisante suivant l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- le gabarit, et l'implantation répondent aux articles du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière des techniques de construction et de traitement des façades :
 - l'ossature est en poutrelles métalliques et gîtages en bois;
 - la toiture est plate avec un acrotère en bois recouvert d'aluminium de teinte gris anthracite;
 - les façades sont couvertes par une alternance de panneaux en bardage bois, de crépi de teinte claire et de bandeaux de marquage en structure en aluminium de teinte noire;
 - les châssis sont en aluminium de teinte noire;
 - la terrasse et l'escalier d'accès, sont en bois exotique;
 - les sorties en toiture, sont en inox laqué de teinte noire;
 - au regard des teintes blanches ou naturelles du bois, une démarcation ou un soulignage de teinte noire au niveau des menuiseries est envisageable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande ne prévoit aucun abattage d'arbres;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès existant est maintenu tel qu'en situation existante et au-delà de l'habitation à l'alignement, un accès carrossable en matériaux perméable est aménagé avec une aire de retournement au droit de la conciergerie, afin de permettre le charroi;
 - il n'est pas prévu d'emplacement de parking pour la conciergerie mais la situation n'est pas suffisamment claire afin de garantir qu'aucun véhicule ne pourra à terme stationner;
 - d'autant plus qu'il n'est pas souhaitable, même pour le charroi que des véhicules pénètrent profondément au sein de parcelles;
 - considérant la démolition des anciens garages, il ne peut être autorisé de prévoir l'accès aux véhicules;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne avec réutilisation pour les WC, la buanderie et le robinet de jardin;
 - le trop-plein est infiltré;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - il est prévu un chauffage autonome via une chaudière à gaz et des équipements électriques standards avec la pose de panneaux solaires;
 - cependant, au regard des considérations sur la première demande, il y a lieu de prouver que les panneaux recevront suffisamment d'éclaircissement sans devoir élaguer les arbres présents sur la parcelles ainsi que sur les parcelles environnantes;
 - considérant que cet arbre a depuis été abattu pour des raisons sanitaires, l'ombrage sur les panneaux solaires n'est plus d'actualité ;
 - les eaux sales sont guidées vers une station de levage afin de les évacuer par le raccord à l'égout de la maison à l'alignement;
 - un grillage anti-rongeur est positionné autour du vide sanitaire, cependant ce grillage risque de provoquer des amas de feuilles empêchant l'écoulement et l'infiltration des eaux. Il y a lieu d'y renoncer et protéger l'infrastructure d'une autre manière ;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la nouvelle conciergerie reste l'accessoire du logement principal;
 - une surface plus importante est dédiée au logement, à savoir au total 428m² au lieu de 398m²;
 - le logement proposé est qualitatif, répond aux dispositions actuelles en matière d'habitabilité et de performances énergétiques;

- Motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la demande prévoit d'améliorer significativement les espaces paysagers au sein de cette parcelle;
 - en effet, la construction sur pilotis s'éloigne suffisamment du système racinaire des arbres présents sur la parcelle autant que de ceux présents sur les parcelles voisines;
 - deux rapports d'experts sont transmis, l'un concertant l'impact éventuel d'un chantier sur les arbres voisins et l'autre analysant la situation paysagère existante;
 - il en ressort que l'impact n'est pas significatif et que le projet tel que prévu ne nécessite aucun abattage d'arbre;
 - seul un arbre a dépéri depuis la première demande, et l'érable a été abattu suite à l'octroi du permis d'abattage portant la référence n° SV-175-2022;
 - il est prévu également suite à ces analyses que les cheminements ainsi que l'accès carrossables soient prévus en matériaux perméables et une attention particulière est portée aux divers aménagements paysagers;
 - il est à noter que le taux d'imperméabilité de la parcelle est réduit de 6%;
 - par ailleurs, la construction sur pilotis, permet de conserver une forme de perméabilité de la parcelle, en garantissant l'écoulement et la pénétration des eaux de pluies dans le sol;
 - par rapport aux motifs du refus sur la première demande, le projet tend à améliorer les qualités paysagères, la perméabilité et la préservation des arbres existants;

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

- renoncer à l'accès carrossable, réduire le cheminement afin de maximaliser les espaces végétalisés et prévoir un aménagement paysager limitant strictement l'accessibilité ;
- renoncer au grillage anti-rongeur ;

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 d'aménagement d'accès et d'indications;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact au sein de l'îlot doit être limité au maximum;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 27/03/2024
Objet n° 04

Dossier 16-47051-2023 - Enquête n° 040/2024

Situation : Avenue Brugmann 508 - 512

Objet : étendre un appartement en duplex dans les combles d'un immeuble mixte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47051-2023 introduite en date du 14/06/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre un appartement en duplex dans les combles d'un immeuble mixte sur le bien sis avenue Brugmann 508 - 512;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en liseré de noyau commercial, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zone d'habitation, espace structurants;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/06/2023 : dépôt de la demande;

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

11/12/2023 : réception des compléments;

25/01/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

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

15/02/2024 au 29/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'immeuble, construction datant des années 1930, est situé entre la place Emile Danco et le square Georges Marlow;
- L'immeuble à appartements multiples, large de près de 13 mètres, R+4+Toiture Mansart est mitoyen à gauche d'un autre immeuble de même gabarit et à droite d'une construction nettement plus basse R+2;
- Le tronçon de l'avenue est essentiellement composé d'immeubles hauts (R+4);
- Le bien faisant l'objet de la demande est affecté en commerce au rez-de-chaussée, et en logement(s) aux étages;
- Les combles constituent en façade un niveau établi au-dessus de la corniche mais dont l'aspect présage un réel niveau supplémentaire, le pignon de droite en héberge ayant ce gabarit également;
- L'immeuble de gauche présente la même caractéristique, ces combles étant habités;
- L'immeuble ne comprend pas de parking, le quartier est très bien desservi par les transports en commun (Alsemberg, Brugmann, Carsoel, De Fré) et des parkings publics;

- L'immeuble a fait l'objet de transformations récentes au niveau du rez-de-chaussée et d'un logement aux étages (Rehausse de la toiture des combles et prolongement sur la toiture plate afin d'aménager un appartement 2 chambres – projet laissé sans suite par le demandeur);

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

- Le projet concerne la rénovation et l'extension d'un appartement au dernier étage de la partie de l'immeuble le long de la limite mitoyenne de droite, en duplex avec les combles situés au-dessus;
- Le projet prévoit la démolition de la toiture existante et la réalisation d'une nouvelle structure de toiture à 2 versants dans la prolongation de la toiture voisine récemment transformée;
- Le projet prévoit également la réalisation d'un nouveau volume au 5e étage afin d'y placer le nouvel escalier;
- Le 5^{ème} étage nouvellement constitué abritera la cuisine qui sera en lien direct avec la terrasse attenante, de même que 4 chambres supplémentaires;

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

- Le projet tend à agrandir un logement en y intégrant et transformant une partie des combles;
- La nouvelle unité de logement agrandie se développe en duplex via un escalier privatif engendrant un volume supplémentaire en toiture;
- Le nouveau logement propose une nouvelle répartition de 6 chambres à coucher, et les espaces de vie sont répartis sur 2 niveaux;
- Le logement disposera d'une vaste terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe principale;
- Les modifications apportées à l'immeuble ne seront pas visibles depuis l'espace public;

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

- en matière de programme :
 - le nombre de logements au sein de l'immeuble n'est pas modifié (8 logements), et le projet n'aura pas d'impact sur le fonctionnement du commerce ni sur les circulations communes;
 - l'ensemble des habitations présente une configuration de 2 chambres à coucher, tandis que le nouveau logement proposera 6 chambres à coucher;
 - la configuration du nouveau logement propose un grand nombre de chambres à coucher, pour un équivalent de superficies d'espaces de vie peu quantitatifs et présentant peu de qualités d'habitabilité (éclairage naturel, agencement, espaces centraux,...). Les 3 nouvelles chambres à coucher situées au 5eme étage en façade avant bénéficient, de par la configuration de façade existante, de d'un éclairage naturel insuffisant;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se situe au dernier étage de l'immeuble et engendre une rehausse volumétrique du côté de l'immeuble voisin de droite, de gabarit bien moindre, mais dans le prolongement de la toiture de l'immeuble de gauche ;
 - la prolongation de l'escalier privatif sera logée dans un nouveau volume central;
 - la cage d'escaliers commune conserve sa voie d'évacuation sur la toiture plate précitée;
 - l'ensemble de la composition de la façade arrière de l'extension sera relativement vitré,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nouveau logement bénéficiera d'une vaste terrasse orientée au Sud, aménagée sur la toiture plate de l'extension principale,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif et la demande est muette quant à l'amélioration de l'offre de stationnement pour vélos au sein de l'immeuble, en vue de promouvoir les modes de déplacement actifs des occupants du logement agrandi;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal D'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
 - l'immeuble a déjà subi des transformations;
 - le projet n'aura pas d'impact sur la façade principale du bien, laquelle présente de belles qualités patrimoniales, car la toiture est située très en hauteur;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Le projet déroge au Titre 1 chapitre 2 articles 4 et 6 en ce que la toiture des combles dépasse le profil mitoyen le plus bas de + de 3m. Cette dérogation ne porte pas préjudice à l'esthétique de la rue, le profil s'alignant à celui de l'autre voisin. En façade avant la hauteur de mur n'est pas modifiée, les combles existants sont déjà plus haut de plus de 3m du profil le plus bas. Le projet prévoit la rehausse des combles en moyenne de 1m;
 - L'ombre portée du mitoyen sur le bâtiment voisin est donc légèrement augmentée mais n'est présente que le matin et ne porte que sur des toitures existantes;
 - En façade avant, la rehausse de la toiture ne sera pas visible depuis la rue, la partie inférieure à « Mansart » est rénovée à l'identique à l'exception des croisillons en partie supérieure des châssis au 5ème étage;
 - Toutefois, les options du projet, réfléchies, dans la continuité des interventions déjà réalisées sur la gauche de l'immeuble, ne peuvent se transposer sur la droite, car accentuant la différence de gabarit entre les deux constructions mitoyennes, et ce pour un aménagement de logement peu convainquant;
 - La terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension principale aura un impact non négligeable pour le voisinage, car relativement invasive et risquant d'être très exploitée;

Considérant qu'au regard de la dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU :

- Les 4 chambres à coucher prévues au 5^{ème} étage présentent peu de qualités d'habitabilité de par un déficit d'éclairage naturel;
- Un espace de vie est aménagé, au 4^{ème} étage, dans la zone centrale, et ne bénéficiant pas d'éclairage naturel direct;

Considérant que le logement de 6 chambres à coucher peut éventuellement s'envisager, mais nécessite, vu le nombre d'occupants potentiels, d'être totalement revu en prévoyant des chambres à coucher de superficie minimum de 14m² et conformes au Titre II du RRU, en prévoyant des espaces de vie plus grands, plus nombreux, et mieux agencés en lien avec le nombre de chambres, en limitant significativement l'étendue de la terrasse, en limitant la modification du profil mitoyen de droite, et en prévoyant des locaux communs et pour vélos au sein de l'immeuble ;

Considérant que, telle que proposée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 27/03/2024
Objet n° 05

Dossier 16-47307-2023 - Enquête n° 039/2024

Situation : Avenue de la Chênaie 137

Objet : déconstruire une maison unifamiliale et ses dépendances et reconstruire deux villas unifamiliales avec piscines

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47307-2023 introduite en date du 24/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à déconstruire une maison unifamiliale et ses dépendances et reconstruire deux villas unifamiliales avec piscines sur le bien sis avenue de la Chênaie 137;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection du site classé du Kauwberg en date du 27/05/2004;

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

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

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

- Elle se situe dans la zone buffer de 60m, à plus de 60m de la zone Engeland;
- Une voirie, en pavé, bruyante et éclairée sépare la parcelle du site classé;
- Une évaluation appropriée des incidences, a été cependant réalisée par le bureau AGORA, et ayant permis d'améliorer le projet de construction des deux villas, tant par rapport aux moyens à mettre en place afin de limiter la durée de chantier, que par rapport à la préservation de la nature et de la petite faune :
 - Le projet fait le choix d'une ossature légère préfabriquée;
 - La pose de haies composées d'espèces indigènes;
 - L'aménagements d'hôtels à insectes sur les toitures végétalisées;
 - La pose de screens extérieurs automatisés (prévus contre la surchauffe) seront aussi utilisés comme voilage nocturne qui permettra de fortement diminuer l'impact de l'éclairage intérieur max. 2.700K;
 - Les éclairages extérieurs dirigés vers le bas seront de couleur ambre;
 - Les éclairages de balisage seront prévus dans le sol;
 - La lutte contre le péril aviaire lié aux surfaces vitrées côté jardin (qui ne seront pas réfléchissantes);
 - Au niveau du LOT 01 : le pin parasol formera déjà un écran naturel complété par les screens automatisés;
 - Au niveau du LOT 02 : le groupe de chênes formera déjà un écran naturel, complété par les screens automatisés;
 - La création de bassins naturels avec rampes intégrées pour batraciens;
 - Les portails à rue seront également ajourés afin de permettre le passage de la petite faune;
 - Pas de stationnement visiteurs prévus sur les parcelles car possibilité de se garer sur le parking du cimetière voisin;
 - La suppression de la végétation invasive (buddleya, prunus,...);
 - L'amélioration de la bio-diversité avec la plantation de 13 nouveaux arbres matures et de nombreux arbustes, buissons et plantes;
 - Il existe déjà un corridor de passage très large (175m) entre les 2 zones via la cimetière non habité et non éclairé;
 - L'impact du chantier sera limité à un court terme pour les animaux diurnes;
 - L'impact d'éclairage du projet pour les animaux nocturnes sera très minime (cfr rayons de 20m depuis les habitations existantes qui couvrent déjà la largeur de la parcelle);
 - L'impact du projet pour les animaux volants sera très minime car la hauteur des bâtiments reste inférieure au houppier des arbres;

- Le nombre d'habitants ne va pas sensiblement augmenter car il existait déjà 2 logements sur la parcelle, pour le même motif, le nombre de véhicules ne va pas sensiblement augmenter;
- La mobilité des nouveaux riverains n'aura que peu d'incidences car elle se fera probablement au sein des heures déjà chargées de circulation vers le Lycée Français;
- Il n'y a pas de transports en commun et cela ne pourra pas être prévu à cause du pont, donc l'usage de la voiture privative ne peut être écarté;
- La profondeur des constructions est réduite de l'ordre de 11,00m par rapport à la situation existante;
- Il existe un projet d'aménagement du Kauwberg avec notamment sentiers de promenades, parc à chiens et plaine de jeux qui va générer un afflux d'utilisateurs
- Cependant la demande doit également répondre aux dispositions suivantes :
 - *Autoriser l'abattage d'arbres uniquement en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1er avril au 15 août;*
 - *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur, imposer l'usage d'éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et favoriser l'éclairage de couleur ambre;*
 - *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de pesticides;*
 - *Renforcer la connectivité écologique par un aménagement végétalisé des abords, favorable au développement de la biodiversité (+ voir partie CBS – potentiel de biodiversité) :*
 - *favoriser la diversité des biotopes présents sur le site du projet (ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides, etc);*
 - *favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
 - *favoriser la diversité des strates (herbacée, arbustive, arborée) et viser une plus grande 'complexité' tridimensionnelle des aménagements;*
 - *Limiter l'effet de barrière de certaines infrastructures (entrave aux déplacements de la faune) :*
 - *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de minimum 10 cm dans le bas;*
 - *Intégrer des passages à faune dans/sous les infrastructures de transport (selon les espèces présentes à proximité, p.ex. pour les batraciens);*
 - *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
 - *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
 - *Rappeler que lors des chantiers, rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres;*
 - *Encourager la « Protection des espèces » (voir partie II) par des aménagements favorables à la biodiversité/ faune et l'adaptation des clôtures et éventuelles;*

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Plutôt rénovation que démolition;*
- *Éviter les piscines dans cette zone sensible;*
- *Les constructions réduisent les couloirs de passage pour la faune;*
- *Mise en péril de la survie des deux zones Natura 2000 et du maillage écologique;*
- *Réduire les nuisances lumineuses;*
- *Emprise des villas trop importante, en plus des piscines;*
- *Risque de précédent pour les parcelles voisines;*

- Ne privilégier, à la replantation que des espèces indigènes;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

24/11/2023 : dépôt de la demande;

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

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

15/02/2024 au 29/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 02/02/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 02/02/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 02/02/2024 et émis le 16/02/2024 :

Considérant que dans la demande, il est prévu de :

- Déconstruire une villa et sa conciergerie;
- Abattre 6 arbres;
- Construire 2 villas avec 2 bassins naturel (34m² et 44 m²);
- Planter 13 arbres, des arbustes et des prairies fleuries;

Que le projet prévoit :

- 102 et 145 m³ de toiture verte (290m² dans l'EAI);
- 2 CEP de 10m³ chacune (utilisées pour les sanitaires, le nettoyage et l'arrosage);
- 2 puits d'infiltration de 10 m³ chacun (5 m³ sur les plans);
- 4 places de stationnement couvertes;
- 4 emplacements vélos;
- La connexion des 2 villas à l'égout présent en voirie;
- Une installation géothermique composée de 2 x 4 sondes reliées à 2 PAC;
- 2 espèces horticoles non indigènes;
- La suppression des cheminements en dolomie;
- Un aménagement spécifique des bassins naturels afin qu'ils ne soient pas des pièges à batraciens;
- Des clôtures ajourées permettant le passage de la petite faune;

Considérant que

- Les puits d'infiltration ne sont plus acceptés car trop dangereux pour les nappes phréatiques;
- La présence du vallon du Gaesbeek dans le fond la parcelle, prêt à accueillir les eaux de ruissellements;
- La présence d'un local technique dont la fonction doit être expliquée, considérant qu'il s'agit d'un bassin naturel avec un système de filtration naturelle et qui ne doit pas être chauffée;

Avis favorable à condition de

- Demander un permis d'environnement auprès de Bruxelles Environnement pour les installations techniques de classe 1C (installation géothermique);
- Respecter les recommandations de l'EAI (page 77 à 83 de l'EAI);
- Végétaliser tous les toits plats (toit terrasse, toit plat non accessible, sous les panneaux PV,...);
- Assurer une infiltration des eaux à l'aide de dispositifs horizontaux aménagés en surface tels des noues, des fossés, des mares,...;

Pour information : il y a une prime communale pour la mise en place de bassins naturels;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 02/02/2024 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de la CRMS sollicité en date du 02/02/2024 et émis le 27/02/2024 :

Étendue de la protection :

La parcelle concernée par la demande est comprise dans la zone de protection du site classé du Kauwberg, auquel elle fait face. L'arrière de la parcelle jouxte la zone verte de haute valeur biologique Engeland. Ces deux sites forment avec le parc de la Sauvagère, le Domaine Latour de Freins, le Bois de Buysdelle et le Bois de Verrewinkel, le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendaël désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon non aedificandi de 60 mètres. La parcelle concernée par la demande s'étend sur 40 ares et comprend une maison principale remontant aux années 1940, transformée à plusieurs reprises, ainsi que plusieurs dépendances : une maisonnette de 1938, un

garage-conciergerie construit en 1979-1986, et une piscine datant des années 1970. Le jardin est abondamment arboré et s'inscrit en continuité avec le Kauwberg et la zone Natura 2000 Engeland.

Historique de la demande :

Une première demande de permis de lotissement a été introduite en mars 2019, visant à démolir les bâtiments existants, à l'exception de la maison principale, et à diviser le terrain en trois parcelles (deux maisons à front de rue et une villa en fond de parcelle, côté Engeland). Ce permis ayant été refusé, le propriétaire introduit aujourd'hui un nouveau projet. La CRMS n'a pas été interrogée sur cette première demande, mais a récemment émis des avis concernant deux projets de lotissement sur des terrains voisins : au n°143, un avis défavorable sur la démolition d'une villa et la construction de quatre habitations en février 2021, au n° 147, des remarques sur le projet de division de la parcelle en deux lots en septembre 2023

Le projet :

La demande actuelle vise à démolir l'intégralité des bâtiments du site, en ce compris la propriété principale, à diviser le terrain en deux parcelles de forme allongée de 20 ares chacune donnant à rue, et à bâtir deux villas de gabarit R+1 disposant chacune d'un bassin naturel. La démolition de la maison existante se justifie selon le demandeur par son absence de valeur patrimoniale intrinsèque, sa mono-orientation, son implantation au droit de la mitoyenneté et son état de détérioration avancée – le bâtiment étant abandonné depuis plusieurs années.

Avis :

L'Assemblée estime que la démolition de la maison principale n'est pas justifiée, et plaide pour une rénovation de l'immeuble existant, préférable tant en termes d'intégration sur le site (l'implantation de la villa actuelle permet de conserver des vues paysagères vers et depuis le site classé du Kauwberg et la zone Natura 2000 Engeland) que de circularité de la démarche. La Commission renvoie ici à son Mémoire 2024-20293, et notamment aux axes « Conserver, adapter et transmettre » où elle incite à miser sur la réutilisation intelligente et créative du bâti existant, et « Patrimoine et urgence climatique », soulignant que la démolition totale ou partielle doit constituer une mesure d'exception. Elle accueille par ailleurs avec difficulté l'argument de mauvais état avancé pour justifier une démolition alors que cela n'était pas nécessaire en 2019 (Pour mémo : la première demande de permis de lotissement introduite en mars 2019, visant à démolir les bâtiments existants, à l'exception de la maison principale). Elle questionne les modalités d'entretien entre 2019 et aujourd'hui ? L'Assemblée n'est en revanche pas opposée à la construction d'une seconde habitation sur la parcelle, en améliorant son implantation pour maintenir l'ouverture entre les sites naturels avoisinants, tout comme la villa existante. La CRMS insiste donc pour des implantations respectueuses des vues vers et depuis le site classé du Kauwberg et la zone Natura 2000 Engeland et favorisant la continuité paysagère;

- une demande d'avis VIVAQUA a été introduite au préalable et a été rendu en date du 17/11/2023, indiquant que VIVAQUA s'oppose aux forages et fonçages ainsi qu'au placement de grues à proximité des installations gérées par VIVAQUA;
- des demandes d'avis préalables, au niveau des impétrants ont également été introduits, indiquant que le projet ne suscite aucun risque;

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 composé de maisons unifamiliales;
- Dans l'ensemble plus large, l'îlot est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique;
- À proximité de la parcelle concernée par la demande, la zone est peu bâtie et comporte des maisons unifamiliales de petits gabarits, variant entre le R+Toiture et le R+1+toiture;
- La parcelle concernée par la demande :
 - Comporte actuellement deux constructions, l'une pour une conciergerie à proximité de la voirie avec un gabarit R+Toiture et l'autre, sur la limite mitoyenne de droite, pour le logement avec un gabarit R+2+Toiture ainsi qu'une annexe en R+1+toiture;
 - Elle comporte également une piscine;
 - Elle est dansement végétalisée et fortement verdurisée;
 - Elle comporte une forte pente descendante vers l'arrière de la parcelle;
 - Elle a fait l'objet de nombreuses demandes de permis d'urbanisme octroyées, cependant le garage a été transformé en habitation (conciergerie) dans les années 90 sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable;
- Une demande de permis de lotir, en trois lots, a été introduite en 2019, n° PL-582-2019 et a été refusée;
- La parcelle de droite comporte une construction d'un seul niveau, avec terrain de tennis et piscine extérieure;
- La parcelle de gauche comporte deux constructions de gabarit R+Toiture;
- En face se situe le site classé du Kauwberg;

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

- La déconstruction de la maison unifamiliale existante, de ses dépendances et de la piscine;

- La reconstruction de deux villas unifamiliales de gabarit R+1 à toiture plate végétalisée en ossature légère;
- La construction de deux piscines naturelles, l'une de 44,10m² et l'autre de 34m²;

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

- Le programme prévoit la construction de deux villas unifamiliales;
- L'historique de la demande :
 - En 2019, une demande de permis de lotir a été introduite en vue de diviser la parcelle en 3 lots, deux vers l'alignements et un troisième plus grand en fond de parcelle;
 - Le lot 1, conservait la maison existante et ses dépendances, le lot02, prévoyait la construction d'une villa unifamiliale et le 3^e lot prévoyait également la construction d'une villa unifamiliale avec larges terrasses et piscine;
 - Cette demande a été refusée aux motifs suivants :
 - *Bien que le projet résulte d'un travail d'intégration, le lot 03, tel que présenté ne peut être envisagé;*
 - *En effet, considérant que cette parcelle relie deux zones Natura 2000, considérant dès lors le réseau écologique;*
 - *Considérant l'absence d'égout au sein de la rue et la multiplication de station d'épurations privées pour répondre aux besoins de 3 lots;*
 - *Considérant la pente naturelle du terrain et qu'un projet au niveau du lot 3, rompt significativement les courbes de niveau existantes du terrain;*
 - *Considérant que l'aménagement en fond de parcelle, induit un accès carrossable;*
 - *considérant le nombre de véhicules susceptibles de circuler en fond de parcelle en raison des prescriptions relatives aux emplacements de parkings minimums à prévoir, la justification d'une construction en fond de parcelle, suscite des objections;*
 - *considérant dès lors, qu'il y a lieu, de maintenir le côté naturel du fond de la parcelle ainsi que son relief afin de privilégier le lien entre les deux zones Natura 2000;*
 - *Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, et que pour ce faire, il y a lieu de renoncer au lot 03 tel que proposé, en fond de parcelle;*
- Le projet a évolué vers une division en 2 lots mais avec démolition de la villa existante et en tenant compte des remarques du refus de permis d'urbanisme :
 - L'augmentation de la distance des zones latérales;
 - La réduction de la dimension des villas;
 - La diminution de la hauteur sous plafond du niveau+1;
 - La suppression / réduction de cours basses;
 - L'optimisation de l'intégration dans le site avec niveaux de corniche abaissés;
 - La suppression de fenêtres latérales;
 - La réduction du mur mitoyen latéral vers le voisin#133;
 - Les accès carrossables déplacés derrière les volumes construits;
 - La maisonnette de jardin ayant fait l'objet d'un permis (reconverti en pool house) supprimée;
 - Les bassins déplacés dans la zone de jardin proche des constructions;
 - La réduction de la dimension des bassins;
 - L'aménagement de jardin plus naturaliste;

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

- De manière générale, cette deuxième version de la demande répond davantage aux besoins spécifique de cette parcelle couverte par deux zones tampon de Natura 2000;
- Par ailleurs, les constructions, sont plus adaptés dans le relief naturel du terrain et les impacts sont davantage limités;
- Il est également à noter que la suppression du lot 03 et de son impact conséquent pour l'environnement est supprimé au profit du maintien de la végétalisation existante;
- Considérant dès lors que la demande répond davantage au bon aménagement des lieux, elle est acceptable;

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

- en matière de programme :
 - en ce qui concerne le parcellaire et la division :
 - Bien que la demande indique que la parcelle sera divisée en deux lots, il n'a été fourni aucun acte notarial ;
 - en ce qui concerne la déconstruction :
 - La déconstruction de la maison existante est justifiée par son état de vétusté en plus de l'amélioration de la perméabilité de la parcelle;

- Une étude TOTEM a été réalisée, indiquant les avantages d'une déconstruction ;
- Le béton démolé de la piscine est réutilisé comme support des nouvelles dalles et piscines;
- Les matériaux issus de la déconstruction sont pris en charge par la firme ROTOR;
- Durant le chantier, la réutilisation des terres de déblais se fera sur le terrain même, afin de limiter le charroi de chantier;
- Les différents rapports indiquent également que la durée d'un chantier de rénovation serait plus conséquent qu'une démolition - reconstruction;
- Cependant le rapport d'expertise n'indique aucun problème structurel;
- en ce qui concerne les nouvelles constructions :
 - Les deux villas sont spacieuses et proposent des espaces habitables qualitatifs et dans un cadre verdoyant;
 - Chaque villa comporte entre 4 à 5 chambres, en plus de bureaux privés, ce qui correspond aux besoins actuels en matière de logement;
- en matière de traitement des façades :
 - il est prévu un jeu d'appareillages de briques de teintes différentes et de bandeaux de bétons;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - pour l'implantation des deux villas, il a été tenu compte de la zone de recul de l'arrêté du Régent du 22/08/1947, avec une zone non aedificandi;
 - les zones de reculs latérales par rapport aux parcelles voisines, est de 4,5m et entre les parcelles de 8m au total;
 - la hauteur des villas isolées de gabarit R+1 à toiture plate et végétalisées, respecte les hauteurs moyennes des biens sur les parcelles voisines, tenantes et aboutissantes;
 - les taux d'emprise et de rapport plancher/sol sont très légèrement augmentés alors que l'imperméabilisation reste identique à la situation existante;
 - la demande ne fournit pas suffisamment d'informations concernant les bassins de nage, par rapport à l'emprise et l'imperméabilisation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'implantation des bâtiments tente de préserver au maximum les arbres existants;
 - cependant, il est prévu l'abattage de 6 arbres sur les 39 répertoriés et la replantation de 13 arbres d'espèces indigènes et matures;
 - une étude phytosanitaire a été jointe au dossier et qui indique que la totalité des arbres présents sur la parcelle sont en bon état sanitaire et ne constituent aucun danger;
 - ces arbres ne sont à abattre que pour les besoins des constructions, et ce sur les deux lots;
 - l'implantation des nouveaux arbres a été définie afin d'augmenter le front végétal à rue, ce qui limite les incidences par rapport au site classé du Kauwberg;
 - il est également prévu de replanter des zones arbustives dans le fond de la parcelle, et ce avec maintien du bois morts pour la diversité des insectes;
 - une étude CBS a été jointe au dossier, montrant l'amélioration de la situation existante;
 - les allées carrossables sont constituées de briques sur chant, matériau semi-perméable, en raison des joints ouverts;
 - afin de préserver davantage la perméabilité de la parcelle, il y a lieu de déplacer les citernes sous une zone déjà imperméabilisée ;
 - par ailleurs, il y a lieu de privilégier des espaces non cloisonnés afin de permettre le passage de la faune ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - chacune des villas comporte un garage au sein du volume bâti pour deux véhicules et directement accessibles depuis la voirie;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est prévu des toitures végétalisées de type extensives, en plus de citernes d'eau pluviales et de bassin tampon avec récupération des eaux pluviales et infiltration dans le terrain;
 - il n'est pas prévu de rejeter les eaux pluviales dans les égouts;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
 - les techniques des piscines sont situées au niveau des sous-sols des habitations, ce qui n'est pas compatible avec un vrai système de bassin naturel qui ne nécessite aucune technique ;
 - un forage de géothermie pour pompe à chaleur avec groupes intérieurs eau/eau
 - des panneaux photovoltaïques positionnés afin d'être le plus discrets possible

- en fonction de la puissance des machineries, il y a lieu de prendre contact avec le service environnement, pour éventuellement introduire une déclaration de classe 2;

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

- Motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la maison actuelle, correspond à une typologie d'habitation plus ancienne qui ne répond plus aux standards actuels;
 - en effet, elle est construite sur la mitoyenneté de droite et est mono orientée vers la gauche de la parcelle;
 - par ailleurs, il est à noter qu'en situation de fait, la conciergerie constitue un logement supplémentaire et que la parcelle comporte déjà deux logements;
 - il est également à noter que la maison existante est constituée d'une succession de permis et de modifications et agrandissements successifs et ne comporte pas de typologie propre ;
 - considérant que la demande prévoit deux logements, la densité de logement de fait, n'est pas augmentée et il est restitué davantage de mètres carrés de logements qu'en situation existante et dont les qualités d'habitabilité et de performances énergétiques autant que de durabilité sont de qualité supérieures;
- motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
 - considérant le caractère hétéroclite du bâti environnant, une typologie de bâtiments à toiture plate ne constitue pas une dysharmonie;

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

- l'importante végétation qui sera plantée entre le site classé et les nouvelles constructions, permet de limiter les vues depuis le site classé;
- par ailleurs la typologie architecturale projetée s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti et paysager environnant;

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

- fournir les études et rapports en stabilité ;
- fournir l'étude paysagère ;
- fournir les informations quant au bassin de nage naturel avec les techniques de mise en œuvre, matériaux et informations concernant l'imperméabilisation ;
- privilégier un bassin de nage naturel avec un système de filtration avec des plantes oxygénantes, sans margelles et ne nécessitant pas de local techniques ni de système de chauffe ;
- déplacer les citernes sous les bâtiments ;
- Prévoir des toitures de types intensives ;
- Eviter au maximum le cloisonnement des espaces extérieurs, afin de permettre le passage de la petite faune ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'informations complémentaires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la déconstruction doit davantage être étayée ainsi que l'impact sur l'environnement ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/03/2024
objet n° 06

Dossier 16-46931-2023 - Enquête n° 041/2024

Situation : Rue du Doyenné 31B - Chaussée d'Alseberg 600

Objet : transformer un entrepôt (garage) en surface commerciale de 300m²+12m³ accessible par la rue du Doyenné, réduire sa profondeur de construction vers le centre de la parcelle, restituer la situation de droit en ce qui concerne la hauteur de l'entrepôt (démolition des constructions en infraction) et transformer la pente de toiture en une toiture plate; mettre en conformité la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n°31 rue du Doyenné et aménager 2 logements accessibles par la chaussée d'Alseberg au sein de ce volume inférieur; aménager un jardin de pleine terre au droit de l'ancienne profondeur de l'entrepôt; aménager 4 emplacements de stationnement au droit de la zone de recul côté chaussée d'Alseberg

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46931-2023 introduite en date du 22/03/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un entrepôt (garage) en surface commerciale de 300m²+12m³ accessible par la rue du Doyenné, réduire sa profondeur de construction vers le centre de la parcelle, restituer la situation de droit en ce qui concerne la hauteur de l'entrepôt (démolition des constructions en infraction) et transformer la pente de toiture en une toiture plate; mettre en conformité la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n° 31 rue du Doyenné et aménager 2 logements accessibles par la chaussée d'Alseberg au sein de ce volume inférieur; aménager un jardin de pleine terre au droit de l'ancienne profondeur de l'entrepôt; aménager 4 emplacements de stationnement au droit de la zone de recul côté chaussée d'Alseberg sur le bien sis rue du Doyenné 31B - chaussée d'Alseberg 600;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en espace structurant, 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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 2.3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²);

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *densité bâtie;*

- *impact sur les parties communes de la copropriété et les parkings;*
- *compatibilité du commerce avec les logements;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

- 22/03/2023 : dépôt de la demande;
- 28/04/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 07/06/2023 : réception des compléments;
- 03/07/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 20/09/2023 : réception des compléments;
- 19/10/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
- 12/12/2023 : réception des compléments;
- 26/01/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;
- 02/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;
- 15/02/2024 au 29/04/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
- 27/02/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 02/02/2024, et sera rendu en cours de procédure;
- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/02/2024 et émis le 14/03/2024 et joint à la demande - avis favorable conditionnel;

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

- Le projet se situe sur une parcelle traversant l'îlot depuis la chaussée d'Alseberg (voirie Régionale et axe structurant) vers la rue du Doyenné (voirie secondaire);
- La partie du bien située le long de la rue du Doyenné est mitoyenne avec une maison d'habitation sur la gauche ainsi que d'un terrain comptant des boxes de garage. Sur la droite, le bien est mitoyen avec une maison d'habitation implantée en fond de parcelle, l'alignement à rue étant concrétisé par un immeuble d'habitation non mitoyen avec le bien (chemin d'accès à la maison pré-décrite);
- L'arrière de la parcelle est mitoyen sur toutes ses faces, dont le fond de la parcelle qui relie le bâtiment de la rue du Doyenné au n° 600 de la chaussée d'Alseberg (comptant 6 logements);
- L'immeuble, dans son ensemble, compte :
 - un ancien atelier (garage) au rez-de-chaussée (rue du Doyenné);
 - le rez-de-chaussée actuellement inutilisé;
 - un logement implanté au 1^{er} étage du bâtiment à rue (31 A);
 - des constructions illicites au 1^{er} étage de l'atelier;
 - 6 logements au sein de l'immeuble du côté de la chaussée d'Alseberg;
- Le bien communique avec le n° 600 chaussée d'Alseberg via le sous-sol (ancienne cour couverte transformée en bureaux pour l'activité commerciale);
- Le bien compte plusieurs infractions urbanistiques dont :
 - des constructions au 1^{er} étage de l'atelier;
 - l'extension de l'atelier (sous forme de bureaux) en fond de parcelle, à la place d'une cour, et créant la jonction avec le n° 600 de la chaussée d'Alseberg;
 - plusieurs emplacements de stationnement en zone de recul (10) du côté de la chaussée d'Alseberg;

Considérant l'historique des demandes de permis d'urbanisme récentes sur cette parcelle traversante :

- Alseberg 600 :
 - 16-43907-2018 - construire une annexe au 1^{er} étage, en zone latérale, et aménager une terrasse au 2^{ème} étage en façade arrière;
 - 16-42920-2016 - transformer un appartement et réaliser une terrasse sur un volume en toiture plate;
 - 16-40739-2012 - la régularisation d'un immeuble : la construction d'un étage au-dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial, le changement d'affectation de l'entrepôt (garage > entrepôt et bureaux), l'extension de la construction sous la cour intermédiaire et l'aménagement de la zone de recul (chaussée d'Alseberg) avec 4 emplacements de stationnement et verdurisation - REFUS;

- Doyenné 31a :
 - 16-39624-2010 - la régularisation de la modification de l'emplacement de l'escalier intérieur, et la création de baies en façade arrière (réalisation lors de la construction suite au PU 14.594 du 11.07.1950);

Considérant plus particulièrement les motifs du refus de permis d'urbanisme n° 16-45903-2021, tendant à transformer un entrepôt (garage) en surface commerciale de 300m²+12m³ accessible par la rue du Doyenné, réduire sa profondeur de construction vers le centre de la parcelle, restituer la situation de droit en ce qui concerne la hauteur de l'entrepôt (démolition des constructions en infraction) et transformer la pente de toiture en une toiture plate; mettre en conformité la construction d'un volume construit à la place de la cour intermédiaire entre l'immeuble sis au n°600 chaussée d'Alseberg et l'entrepôt sis au n° 31 rue du Doyenné et aménager 2 logements accessibles par la chaussée d'Alseberg au sein de ce volume inférieur; aménager un jardin de pleine terre au droit de l'ancienne profondeur de l'entrepôt; aménager 4 emplacements de stationnement au droit de la zone de recul côté chaussée d'Alseberg :

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

- Transformer le dépôt existant en surface commerciale (148 m² nets);
- Aménager 1 logement de 2 chambres à l'arrière de l'entrepôt et créer un jardin en lieu et place du bâtiment de jonction;
- Aménager 1 logement de 2 chambres à coucher sur la toiture de l'entrepôt (rehausse de toiture);
- Revoir l'aménagement de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg (6 emplacements de stationnement);

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

- Considérant :
 - le programme de la demande et les spécificités des lieux, l'intérieur de l'îlot densément bâti et les impacts sur le voisinage;
 - l'interaction entre ce projet et l'immeuble principal dirigé vers la chaussée d'Alseberg;
 - la volonté de maintenir une activité mixte sur la parcelle et la densification du nombre de logements;
 - l'impact important du projet de rehausse tel que présenté sur l'habitabilité des habitations sises au n°31a et 33 de la rue du Doyenné et 600 Chée d'Alseberg, du fait de sa proximité et des vues engendrées;
 - la création d'une zone de pleine terre au cœur de la parcelle, à l'usage des nouveaux logements envisagés;
 - la complexité de l'accès aux logements, qui n'est pas aisé;
 - les manquements au dossier soulevés au cours de l'enquête publique;
- Considérant le contexte :
 - Le bien voisin de droite a fait l'objet d'une reconversion en logement en intérieur d'îlot, mais de bien moindre profondeur par rapport aux immeubles sis rue du Doyenné;
 - Le terrain voisin de gauche est bâti par un certain nombre de boîtes de garages, sur lesquels le projet aura de faibles nuisances;
 - Considérer la demande avec les autres interventions sur la parcelle, à traiter comme un tout;
 - Vu les particularités des lieux et malgré la division de la parcelle ultérieure aux travaux de construction des différents entrepôts et logement côté rue du Doyenné, l'immeuble chaussée d'Alseberg conserve un espace de pleine terre de plus du tiers de la parcelle, ce qui permet un aménagement de jardin de qualité pour les logements;

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

- en matière de programme :
 - le projet maintient une programmation mixte de commerce et de logements;
 - la destination du commerce n'est pas précisée et doit être limitée à 150 m² bruts prévus par le PRAS en zone d'habitation, alors que la demande présente une superficie de 148 m² nets;
 - les 2 nouveaux logements sont relativement mal orientés, autocentrés et peu respectueux de leur contexte bâti;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose d'une part, une augmentation volumétrique en toiture qui ne participe à aux qualités d'habitabilité de ce nouveau logement, ni à la garantie de l'intimité des habitations périphérique, et d'autre part, une dé-densification bâtie afin de faire place à une zone de pleine terre ce qui est, par contre, appréciable;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore sensiblement les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, et y prévoit un grand nombre d'emplacements de stationnement, inhérents à l'occupation de la parcelle;
 - le projet propose la création d'un espace de pleine terre créant la jonction entre les 2 bâtiments. Néanmoins, ce jardin ne bénéficiera pas de beaucoup d'ensoleillement;
 - certaines toitures plates seront verdurisées, ce qui n'est pas une option mais bien une obligation prévue par le RRU;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 6 emplacements de stationnement non couverts au niveau de la zone de recul de la chaussée d'Alseberg, et ce en contradiction avec le prescrit du RRU en la matière;
 - un garage est prévu du côté de la rue du Doyenné;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'épuration :
 - les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, car ne prévoit pas d'augmentation de superficie imperméable par rapport à la situation existante de fait;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet opte pour l'extension du gabarit des constructions en infraction, notamment en ce qui concerne l'étage au – dessus de l'entrepôt;
 - le nouveau volume n'est pas en adéquation avec les gabarits des autres constructions en intérieur d'îlot, notamment la maison voisine de droite;
 - le projet porte atteinte, de par ses ouvertures et terrasses périphériques, à l'intimité des logements voisins;
 - le projet ne prévoit, toutefois, l'aménagement de zones de pleine terre au profit des logements, mais qui recevront peu d'ensoleillement;
 - le projet supprime le volume construit à la place de l'ancienne cour, laquelle est accessible tant par la chaussée d'Alseberg que par la rue du Doyenné. Cet espace est aménagé de manière paysagère, pouvant servir d'espace de transition entre l'activité mixte et le logement (affectation principale de la zone);
 - la zone de recul, très profonde par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, et notamment en lien avec les logements proches de ce côté. Cet aménagement nécessite d'être hiérarchisé et verdurisé davantage;
 - l'activité économique telle que proposée et non spécifiée pourrait porter atteinte à l'habitabilité des logements bordant la parcelle et sis en intérieur d'îlot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le projet opte pour le maintien du gabarit général des constructions en infraction, lesquelles s'organisaient actuellement en coursive le long des limites mitoyennes. Cette organisation permettait l'éclairage zénithal de l'atelier par des lanterneaux de dalles de verre. Les volumes de la situation existante de fait ont déjà été modifiés;
 - le projet propose la couverture du cœur de la toiture en vue d'y aménager un vaste logement unifamilial de 3 chambres à coucher. Le logement est prévu en mitoyenneté avec un logement en intérieur d'îlot (n° 29 b), lequel se développe sur 2 niveaux et sur une superficie bien moindre, et bénéficie de zones de jardin de pleine terre;
 - les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de volume ne tiennent pas compte du bâti existant en intérieur d'îlot (situation existante de droit couverte par permis d'urbanisme), ni des vis – à – vis par rapport aux fronts bâtis le long de la chaussée d'Alseberg et de la rue du Doyenné;
 - le projet porte atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine de droite sise en intérieur d'îlot;
 - l'extension en toiture est également intrusive vis – à – vis du jardin de la maison 33 rue du Doyenné, ce qui augmente la promiscuité;
 - le projet, tel que présenté, présente une forte densification du bâti en intérieur de l'îlot (augmentation du bâti de la situation existante de fait comparée à la situation existante de droit);

- le projet de densification prévoit, certes, la création de zones de pleine terre pour le nouveau logement inférieur, et des toitures vertes pour le logement supérieur;
- les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne sont donc pas justifiées et ne participent pas au bon aménagement des lieux;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le projet améliore les qualités paysagères de la zone de recul, mais prévoit tout de même 6 emplacements de stationnement alors que les avis liés aux précédents dossiers les limitaient à 4;
 - le projet prévoit des zones de pleine terre plantées d'arbres notamment, ce qui améliore la lisibilité de cette zone depuis la chaussée d'Alseberg;
 - toutefois, le projet propose de privatiser les zones engazonnées par rapport aux zones carrossables le long de la façade de la chaussée, en prévoyant des dispositifs fixes (clôtures, bacs à plantes, ...) et la plantation d'un arbre à haute tige par zone plantée (de part et d'autre de l'accès). Ceci en vue, notamment, de garantir les qualités d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à la dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - le projet améliore sensiblement les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, et y prévoit un grand nombre d'emplacements de stationnement, inhérents à l'occupation de la parcelle;
 - le projet propose la création d'un espace de pleine terre créant la jonction entre les 2 bâtiments. Néanmoins, ce jardin ne bénéficiera pas de beaucoup d'ensoleillement;
 - certaines toitures plates seront verdurisées, ce qui n'est pas une option mais bien une obligation prévue par le RRU;

Considérant que la demande ne répond pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;”;

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

- La demande présente fait suite à une première demande qui s'était vue refusée. Suite à différentes réflexions, il a finalement été convenu de proposer deux logements ainsi qu'un rez commercial de 300m²;
- La situation de ce bien est particulière. En effet le propriétaire et maître de l'ouvrage est propriétaire du rez-de-chaussée commercial qui s'étend depuis la Chaussée d'Alseberg 600 jusqu'à la rue du Doyenné. Les plans de la situation existante de droit mentionnaient l'existence d'une cour entre les deux bâtiments. Néanmoins cette situation n'a soit jamais été réalisée ou alors modifiée il y a très longtemps. Actuellement l'entièreté de la parcelle est couverte;
- Le rez de chaussée à usage mixte est particulièrement en mauvais état et demande des rénovations conséquentes. C'est dans cette démarche que le propriétaire souhaite améliorer l'ensemble en proposant un programme alliant un commerce et 2 logements;
- Ainsi, le projet propose du côté de la rue du Doyenné de changer l'affectation de l'actuel dépôt en un **commerce** de type Epicerie Bio. Pour ce faire le projet opte pour la modification des vitrines tout en maintenant un esprit semblable à celui existant;
 - Le commerce dispose ainsi d'une entrée et d'une sortie séparées; un local poubelles et un local technique;
 - Le volume en milieu de parcelle est réduit de sorte à laisser la place à un jardin entre le volume sis rue du Doyenné et celui sis chaussée d'Alseberg;
 - Puisque la hauteur de la toiture de l'entrepôt est en infraction le projet propose de rabaisser sa hauteur afin de retrouver la hauteur d'origine;
 - Le toit qui était de type à toiture à deux faibles pentes se transforme en une toiture plate;
 - Des ouvertures donnent sur le jardin en milieu de parcelle; celles-ci sont pourvues d'un vitrage translucide afin d'éviter tout vis-à-vis. Le projet propose également l'aménagement d'une sortie de secours menant aux jardins;
 - Une partie du volume du commerce est cédé aux logements. Le projet propose d'y aménager un local caves + local poubelle pour chaque appartement situé dans le volume côté Chée d'Alseberg (voir ci-après);
- Du côté de la Chaussée d'Alseberg le projet opte pour le changement d'affectation du dépôt en **2 appartements**. Ceux-ci sont accessibles depuis la Chaussée d'Alseberg. Le hall commun dispose d'un espace pour entreposer des vélos et des poussettes;

- L'appartement A1 compte 65m² net et se compose d'un living avec cuisine ouverte, 1 chambre à coucher, salle-de-bain et vestiaire;
- L'appartement A2 compte une surface nette de 84m². Il s'agit d'un appartement d'une chambre et se compose d'un living avec cuisine séparée, un hall de nuit donnant sur la chambre et la salle-de-bain. La cuisine est vaste et dispose d'un espace réserve/buanderie;
- Les logements sont diversifiés et disposent chacun d'un vaste jardin privatif : 66m² pour l'appartement A1 et 60 m² pour l'appartement A2;
- Les nouvelles façades créées en intérieur d'îlot sont toutes deux pourvues d'un enduit de ton blanc avec un soubassement en pierre de ton gris foncé;
- Les châssis sont en aluminium de ton noir et les vitrages du commerce sont prévus translucides afin d'éviter tout vis-à-vis;
- Toutefois, ces logements étant mono-orientés et partiellement aménagés dans les anciennes caves, ils présentent peu de qualités d'habitabilité et d'apport d'éclairage naturel ;
- Les logements sont accessibles par un couloir étroit, ce qui est peu engageant ;
- Du côté de la Chaussée d'Alseberg emplacements de parking sont aménagés. Chaque nouveau logement disposera donc de 2 places de parking;

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

- en matière de programme :
 - le projet maintient une programmation mixte de commerce et de logements, dans le but de redynamiser les fronts bâtis tant du côté de la chaussée d'Alseberg que du côté de la rue du Doyenné;
 - la continuité du logement est notamment assurée par la création de deux nouvelles habitations pouvant répondre aux besoins de ce quartier très central, mais peu qualitatives;
 - la destination du commerce est précisée en ce qu'elle consiste en une épicerie bio de sorte à s'inscrire dans une diversification d'offre dans ce quartier central de la Commune;
 - la superficie dépasse le seuil du PRAS limité à 150m², mais la demande est accompagnée d'une note socio-économique. Cet aménagement engendre la diminution du volume de l'entrepôt ce qui est appréciable à l'échelle de cette parcelle traversante;
 - les 2 nouveaux logements sont orientés à l'Est, et tournés vers des jardins privatifs de belle superficie en lien avec l'arrière des commerces, ce qui permet d'éviter des vis-à-vis avec les logements existants situés dans l'immeuble sis au n° 600 chaussée d'Alseberg;
 - les aménagements proposés tendent à pérenniser une situation infractionnelle ayant conduit à l'aménagement de terrasses dont certains autres copropriétaires bénéficient depuis de très nombreuses années;
 - la demande est quelque peu lacunaire quant à la garantie de l'accès aux locaux compteurs pour le logement situé du côté de la rue du Doyenné ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose d'une part, une diminution volumétrique en toiture non négligeable qui participe aux qualités d'habitabilité des logements faisant face à l'ancien entrepôt, à la garantie de l'intimité des habitations périphériques, et d'autre part, une dédensification bâtie afin de faire place à une zone de pleine terre, ce qui est, appréciable;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet améliore sensiblement les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, et y prévoit un grand nombre d'emplacements de stationnement, inhérents à l'occupation de la parcelle, mais non conformes à la Règlementation urbanistique en vigueur, ni aux objectifs tant Régionaux que Communaux en la matière. Néanmoins, vu les désaccords de certains copropriétaires, bénéficiant des avantages des infractions commises tandis que d'autres les subissent, il y a lieu de poursuivre les objectifs d'aménagements paysagers de cette demande en supprimant les emplacements de stationnement de la zone de recul au profit d'aménagements paysagers pérennes comprenant au moins 2 arbres à haute tige;
 - le projet propose la création d'un espace de pleine terre créant la jonction entre les 2 bâtiments, et qui bénéficiera d'un bel ensoleillement;
 - certaines toitures plates seront verdurisées, au bénéfice de l'ensemble des constructions entourant le projet;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 4 emplacements de stationnement non couverts au niveau de la zone de recul de la chaussée d'Alseberg, et ce en contradiction avec le prescrit du RRU en la matière;

- un garage est prévu du côté de la rue du Doyenné;
- les caves de l'immeuble n° 600 chaussée d'Alseberg accueillent un local pour vélos ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont conservées et le projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, car ne prévoit pas d'augmentation de superficie imperméable par rapport à la situation existante de fait;
 - il y a lieu d'améliorer la gestion des eaux de pluie en prévoyant des citernes de rétention au sein du nouveau jardin ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête publique relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet opte pour la diminution sensible du gabarit des constructions en infraction, notamment en ce qui concerne l'étage au-dessus de l'entrepôt, mais également la diminution du volume de la situation existante de droit pour la création du jardin à l'arrière de l'entrepôt;
 - le nouveau volume réduit est davantage en adéquation avec les gabarits des autres constructions en intérieur d'îlot, notamment la maison voisine de droite et les immeubles existants sur la parcelle du côté de la rue du Doyenné et de la chaussée d'Alseberg;
 - le projet, de par la gestion de ses ouvertures et terrasses périphériques, veille à préserver l'intimité des logements voisins;
 - le projet prévoit l'aménagement de zones de pleine terre au profit des 2 nouveaux logements, qui recevront un ensoleillement suffisant de par leur profondeur et la diminution du gabarit en hauteur de l'ancien entrepôt;
 - le projet supprime le volume construit à la place de l'ancienne cour, laquelle est accessible tant par la chaussée d'Alseberg que par la rue du Doyenné. Cet espace est aménagé de manière paysagère, pouvant servir d'espace de transition entre l'activité mixte et le logement (affectation principale de la zone);
 - la zone de recul, très profonde par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, et notamment en lien avec les logements proches de ce côté. Cet aménagement nécessite d'être hiérarchisé et verdurisé davantage;
 - l'activité économique telle que proposée et spécifiée (épicerie bio) est peu encline de porter atteinte à l'habitabilité des logements bordant la parcelle et sis en intérieur d'îlot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête publique relatif à l'application de la prescription particulière 2.3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) :
 - le bâtiment côté Chaussée d'Alseberg comporte actuellement un espace de bureaux ainsi que d'autres logements aux étages. La proposition de changement d'affectation ne peut qu'améliorer la situation en privilégiant le calme d'un immeuble à appartements, et en reléguant l'activité mixte du côté de la rue du Doyenné;
 - la demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une note socio-économique, au vu des exigences de la prescription particulière 2.3 du PRAS en ce qui concerne le dépassement du seuil de 150m² de commerce en zone d'habitation;
 - l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, et les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone;
 - un commerce de type Epicerie fine / Alimentation Bio trouverait parfaitement sa place dans ce type de locaux et constituerait un point positif pour le quartier, ainsi que pour les familles environnantes;
 - vu le peu d'offre de ce type présentes sur le site, et vu la quantité de logements environnants, ce type de commerce paraît parfaitement adéquat;
- En ce qui concerne le motif d'enquête publique relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - certaines interventions liées à la dédensification du bâti existant entraînent des reconstructions au cœur de la parcelle, mais sont justifiées par les options poursuivies par le projet;
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le projet améliore les qualités paysagères de la zone de recul, mais prévoit tout de même 4 emplacements de stationnement, au regard des avis liés aux précédents dossiers les limitaient à 4;

- le projet prévoit des zones de pleine terre plantées d'arbres notamment, ce qui améliore la lisibilité de cette zone depuis la chaussée d'Alseberg;
- toutefois, le projet propose de privatiser les zones engazonnées par rapport aux zones carrossables le long de la façade de la chaussée, en prévoyant des dispositifs fixes (clôtures, bacs à plantes,...) et la plantation d'un arbre à haute tige par zone plantée (de part et d'autre de l'accès). Ceci en vue, notamment, de garantir les qualités d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée;
- vu les litiges intrinsèques de la copropriété au sujet de ces emplacements de stationnement aménagés en infraction et dont certains bénéficient depuis de longues années, et que le projet prévoit un vaste local pour vélos au sein de l'immeuble, il y a lieu de poursuivre les objectifs d'aménagements paysagers de cette demande en supprimant les emplacements de stationnement de la zone de recul au profit d'aménagements paysagers pérennes comprenant au moins 2 arbres à haute tige;

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

- aménager un seul logement au niveau du rez-de-jardin du n° 600 chaussée d'Alseberg, principalement orienté sur le nouveau jardin, et améliorer significativement son accès quitte à l'envisager par l'escalier commun ;
- supprimer l'ensemble des emplacements de stationnement de la zone de recul;
- y prévoir des aménagements paysagers pérennes en y intégrant la plantation d'au moins 2 arbres à haute tige;
- prévoir une citerne de rétention de pluie au sein du nouveau jardin-central, de sorte à pouvoir reprendre les eaux de l'ensemble des immeubles ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements principaux sont conservés dans les objectifs poursuivis par le projet;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement tant bâti que paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera intégralement aménagée de manière paysagère;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 27/03/2024
Objet n° 07

Dossier 16-47104-2023 - Enquête n° 043/2024

Situation : Rue Geleytsbeek 250

Objet : mettre en conformité la répartition de logements et l'ajout d'un nouveau logement au sein d'un immeuble existant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47104-2023 introduite en date du 12/07/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition de logements et l'ajout d'un nouveau logement au sein d'un immeuble existant sur le bien sis rue Geleytsbeek 250;

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

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du château de Papenkasteel, en date du 16/10/1975;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2024 au 29/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Incohérences au niveau des plans qui ne reflètent pas la situation réelle;*
- *Inhabitabilité des combles;*
- *Nuisances dues à un trop grand nombres de personnes;*
- *Acoustique;*
- *SIAMU avait fait un refus en 2009;*
- *Problèmes de stabilité;*

Considérant que la demande déroge également aux articles n°4 et n°10 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, 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 :

12/07/2023 : dépôt de la demande;

21/08/2023 et 19/10/2023 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

13/12/2023 : réception des compléments;

02/02/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

15/02/2024 au 29/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 02/02/2024 et émis le 27/02/2024 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais accueille également le Lycée français, équipement scolaire d'importance situé au Sud-Est de ce très grand îlot;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek est bâtie de maisons unifamiliales et de quelques immeubles;
- L'immeuble concerné par la demande a été bâti fin des années 1930, à l'angle de la rue Geleytsbeek et de la rue Papenkasteel, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-9937-1936 pour une vaste maison unifamiliale;

- En 2007, une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de trois logements a été refusé et par la suite, il a été introduit une demande afin de mettre en conformité la construction d'une terrasse au 2^{ème} étage, sans valider la division en 5 logement en situation de fait;
- L'immeuble abrite 5 logements, avec une répartition comme suit :
 - Rez-de-chaussée gauche : un duplex, sur le rez-de-chaussée et 1^{er} étage, de 3 chambres et dont l'entrée se fait latéralement;
 - Rez-de-chaussée droit : un appartement de 1 chambre et dont l'entrée principale se fait latéralement et également via le commun et la cuisine;
 - 1^{er} étage droit : un duplex sur le 1^{er} étage et 2^{ème} étage, de 3 chambres;
 - 2^{ème} étage gauche : un appartement de 2 chambres;
 - 2^{ème} étage droit : un duplex, sur le 2^{ème} étage et combles, de 1 chambre;
- Actuellement, la situation de fait a encore évoluée, et la répartition des 5 logements a été modifiée comme suit :
 - Le rez-de-chaussée reste identique;
 - Le duplex du 1^{er} étage droit a été modifié en simplex d'une chambre;
 - Au 2^{ème} étage droit, la partie haute de l'ancien duplex du 1^{er} étage, devient un nouveau duplex sur le 2^{ème} étage et combles de 3 chambres;
- Les façades ont conservé leur typologie patrimoniale avec un jeu de briques de ton rouge et de pierres constituant des décors et bandeaux et les menuiseries ont été maintenues en bois de ton blanc;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité la division d'une ancienne habitation unifamiliale en 5 logements de programme mixte;

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

- Suivant les documents transmis, la division date de 2007 et les dernières modifications au niveau de la répartition de logement datent de 2015;

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

- en matière de programme :
 - les 5 logements comportent une mixité de programme, entre 1 et 3 chambres ainsi que des espaces extérieurs;
 - au regard du reportage photographique transmis dans le dossier de demande de permis d'urbanisme, les logements sont salubres;
 - en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - article 4 - hauteur sous plafond :
 - l'appartement au 2^{ème} étage droit, en duplex avec les combles comportent des hauteurs sous-plafond insuffisantes, à savoir 2,22m dans les espaces de séjour et 2,27m au point le plus haut dans l'une des chambres dans les combles;
 - en ce qui concerne les espaces de séjour, les plans étant peu détaillés, il est difficile de statuer sur cette dérogation, considérant qu'éventuellement, cette dérogation serait due à la pose d'un faux-plafond ;
 - en ce qui concerne la petite chambre dans les combles, à gauche, la hauteur étant de 2,27m sur plus de 50% de la surface, il peut être admis que 3 centimètres constituent une faible dérogation et dès lors, celle-ci peut être acceptée;
 - article 10 - surface nette éclairante :
 - ce même logement ne comporte que très peu de vues droites et est éclairé via des fenêtres de toit de type VELUX;
 - en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume reste inchangé par rapport à la situation existante;
 - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les abords n'ont pas été modifiés et la zone de recul comporte des aménagements paysagers;
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bâtiment existant ne comporte aucun garage;
- Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Bien que cette ancienne demeure ait été divisée, elle comporte la même surface de logement;

- Les programmes mixtes, en terme de nombre de chambres, permettent de proposer une variété au sein de ce quartier résidentiel;
- Par ailleurs, il est également à noter que des espaces communs et privatifs de locaux techniques et de stockage, sont disponibles au niveau du sous-sol;

Avis FAVORABLE unanime 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 27/03/2024
Objet n°08

Dossier 16-47219-2023 - Enquête n° 035/2024

Situation : Chaussée de Waterloo 1270

Objet : construire une extension au 1^{er} étage (en lieu et place de la terrasse existante), construire une extension au 2^{ème} étage sur une partie de l'extension demandée au 1^{er} étage et mettre en conformité la construction d'un abri de jardin de 12m²

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47219-2023 introduite en date du 06/10/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension au 1^{er} étage (en lieu et place de la terrasse existante), construire une extension au 2^{ème} étage sur une partie de l'extension demandée au 1^{er} étage et mettre en conformité la construction d'un abri de jardin de 12m² sur le bien sis chaussée de Waterloo 1270;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°586 - octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 22/06/2020 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir est antérieure au 1^{er} janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT;

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis sur ce point;

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§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante / dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°A2 . Généralités qui prescrit " les mesures d'aménagement sont exprimées graphiquement sur les plans", en ce que le projet dépasse le gabarit dessiné en plan au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage pour les extensions désirées en ce qui concerne la maison;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/02/2024 au 15/02/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/10/2023 : dépôt de la demande;

15/11/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/12/2023 : réception des compléments;

23/01/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

01/02/2024 au 15/02/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

03/03/2024 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté;

27/03/2024 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison n°1270 sur laquelle porte la demande est implantée sur un terrain en forme de L donnant sur l'avenue du Racing où s'implante un garage;
- Ce terrain a fait l'objet d'une division en deux lots (PL n°586) qui permet :

- Pour le lot 1, la possibilité de construire un garage à gauche de la maison existante;
- Pour le lot 2, la possibilité de démolir le garage et de construire une maison unifamiliale;
- La maison existante (lot 1) a fait l'objet de transformations et agrandissements en 1965 (PU n°16-24068-1965). Le remplacement des châssis par des châssis en PVC semble dater de cette époque (le matériau n'étant pas renseigné sur la légende des plans des archives);
- Elle a fait l'objet d'une transformation récente (PU n°16-45789-2021) qui a autorisé :
 - La création d'un car-port le long de la façade latérale gauche de la maison afin de pouvoir garer deux voitures en enfilade;
 - L'aménagement de la zone de recul en vue d'accéder aux emplacements de stationnement;
 - La démolition des pilastres marquant l'entrée à l'alignement et la reconstruction d'un portail d'accès en bois ajouré;
 - L'abattage de deux arbres;
 - La mise en peinture des châssis et des planches de rives en noir;
- Il apparaît que le portail à rue qui a été mis en place ne correspond pas au portail autorisé dans le dernier permis. En effet, celui-ci n'est pas ajouré ;

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

- La construction d'une extension au 1^{er} étage arrière en lieu et place de la terrasse afin d'y inscrire une grande chambre avec dressing;
- La construction d'une extension au 2^{ème} étage arrière sur l'extension existante du 1^{er} étage et la création d'une terrasse sur la toiture de la nouvelle extension demandée au 1^{er} étage;
- L'agrandissement de la terrasse au rez-de-chaussée;
- La mise en conformité de la construction d'un abri de jardin de 12m² le long de la mitoyenneté de droite;
- La mise en conformité de la mise en place d'un portail non ajouré à l'alignement;

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

- en matière de programme :
 - Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en agrandissant deux chambres afin de répondre au programme souhaité des propriétaires de la maison;
 - L'aménagement de la chambre parentale ne figure pas sur les plans : il y a lieu de dessiner sur les plans l'aménagement prévu ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'article A.6 Lot 1 du permis de lotir précise ceci : " des augmentations volumétriques du bâtiment seront autorisées de manière à améliorer son habitabilité, notamment pour la construction d'un garage accolé à la façade latérale gauche de la villa" : Les extensions désirées dépassent les gabarits dessinés en plans mais restent modestes et permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité du bien;
 - La terrasse prévue au rez-de-chaussée s'inscrit dans le prolongement de la façade arrière et ne présente pas une taille démesurée (40m²) au sein d'une propriété de 648m²;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le dernier permis d'urbanisme PU n°16-45789-2021 imposait la replantation d'au moins deux arbres de haute-tige de minimum 12/14 cm de circonférence à la plantation : il y a lieu de dessiner sur le plan d'implantation ces deux arbres;
 - En ce qui concerne l'abri de jardin, celui-ci s'apparente surtout à un espace à vivre (grandes baies vitrées) :
 - Ce volume s'inscrit à proximité immédiate de constructions existantes (entrepôts/abri de jardin) des propriétés mitoyennes (1294 chaussée de Waterloo et 6 avenue du Maréchal) qui présentent des murs aveugles du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande;
 - Celui-ci peut être conservé du fait qu'il ne se perçoit pas depuis l'espace public (dénivelé important) et que l'affectation est accessoire au logement principal (bureau/rangement mobilier de jardin);
 - De plus, celui-ci est sur pilotis et n'entrave donc pas l'écoulement des eaux et ne modifiera pas réellement la perméabilité de la parcelle ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le dernier permis d'urbanisme a autorisé une aire de manœuvre sur la zone de recul. L'implantation de la zone de manœuvre dessinée est identique à ce qui a été délivré;

- Le dernier permis d'urbanisme a autorisé la mise en place d'un portail ajourée à l'alignement. Il apparaît que celui-ci n'a pas été réalisé conformément (portail plein) et que dès lors, il bloque les vues vers l'intérieur de l'îlot depuis l'espace public et enferme la propriété, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le dernier permis d'urbanisme n° 16-45789-2021 imposait de prévoir le remplacement des châssis par des châssis en bois lors de leur remplacement ultérieur dans un souci d'écologie mais également afin de retrouver l'élégance de la maison à son origine;
 - Il a été renseigné oralement en séance que les propriétaires désiraient remplacer les châssis par des châssis en bois;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation suivante au permis de lotir et le non-respect de l'article n°A2. Généralités qui prescrit " les mesures d'aménagement sont exprimées graphiquement sur les plans", en ce que le projet dépasse le gabarit dessiné en plan au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage pour les extensions désirées à la maison et en ce qu'un abri de jardin de 12m² a été construit dans une zone de jardin :

- Les extensions désirées sont limitées aux étages (11m² au 1^{er} et 3,5m² au 2^{ème}) et celles-ci s'intègrent à l'architecture de la maison;
- Ces extensions ne créeront aucune nuisance en terme d'ensoleillement sur les propriétés voisines et peuvent s'envisager;
- De plus, le projet améliore l'esthétique de la façade arrière;
- La dérogation peut être acceptée;

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

- Dessiner l'aménagement intérieur de la chambre parentale sur les plans ;
- Se conformer au dernier permis d'urbanisme PU n°16-45789-2021 qui imposait la replantation d'au moins deux arbres de haute-tige de minimum 12/14 cm de circonférence à la plantation : dessiner sur le plan d'implantation ces deux arbres (préciser l'essence choisie);
- remplacer les châssis par des châssis en bois aux divisions identiques aux châssis d'origine;
- Remplacer le portail par un dispositif ajouré;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions sont autorisées;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des plantations et des matériaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article A2 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.