

Séance du 02 octobre 2024 / Zitting van 02 oktober 2024

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 196/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47674-2024
Situation : Rue des Bigarreux 18
(Isoler une toiture existante par l'extérieur)

- 2) 167/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47604-2024 - Article 177
Situation : Avenue Paul Stroobant 43
(Rénover complètement la salle de sport, seule la structure sera conservée.
Le bâtiment accueille actuellement les sports suivants : du basket, du pingpong
et divers. Après travaux, il intégrera les fonctions complémentaires suivantes:
volley, salle de danse, dojo, cafétéria)

- 3) 181/24 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-47167-2023 et de
Permis d'environnement n°PE-10806-2023 - Article 177
Situation : Avenue du Lycée Français 9
(Reconfigurer les accès et construire un bâtiment d'accueil au Lycée Français
Jean Monnet de Bruxelles)

Avis reporté de la CC du 25/09/2024 - Uniquement pour avis de la CC à HUIS CLOS :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47250-2023 - Article 126/1
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30-32
(Supprimer les impostes dans les châssis (revenir à la situation d'origine),
remanier la cour anglaise (et la végétaliser),
modifier certains revêtements de sol extérieurs,
réduire la superficie de la terrasse située devant la cuisine et maintenir l'arbre,
créer une butte plantée en fond de parcelle (afin d'éviter les vues vers la maison Bedoret),
prévoir des garde-corps en acier laqué et réduire la rehausse de l'annexe et installer
des bac à plantes le long de la terrasse du 1^{er} étage)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2024
objet n° 01

Dossier 16-47674-2024 - Enquête n° 196/24

Situation : Rue des Bigarreux 18

Objet : isoler une toiture existante par l'extérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47674-2024 introduite, en date du 12/07/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler une toiture existante par l'extérieur sur le bien sis rue des Bigarreux 18;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 66 "Château d'OR - Bourdon - Bigarreux" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 05/02/2015 et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la situation de dépassement est aggravée par l'isolation par l'extérieur de la toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/09/2024 au 16/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours, la demande étant conforme au PPAS;

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

12/07/2024 : dépôt de la demande;

14/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/09/2024 au 16/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/10/2024 : 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 se caractérise par la cohérence de son habitat, constitué d'une série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées ou jumelées ou encore groupées;
- Dans ce quartier, les maisons sont de gabarit R+ toiture à versants et présentent des façades en briques peintes en blanc dans la rue des Griottes et des façades en briques apparentes dans la rue des Bigarreux;
- Le bâti environnant, fait partie d'une urbanisation des années 1950 et 1960;
- La maison, n°18, sur laquelle porte la demande a été bâtie dans les années 1950, en mitoyenneté et en recul, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-17259-1954 et comporte un gabarit R + 2 + Toiture à versants;

- En situation de fait, les menuiseries, à savoir les châssis et les portes d'entrée et de garage, ont été remplacées et devront à terme faire l'objet d'une mise en conformité, à l'instar de la peinture gris clair du parement de façade, autant des briques que des moellons;
- La maison mitoyenne de droite, n°18A, fait partie d'un permis de lotir (n°271) et est bien plus récente. Elle comporte un niveau de moins;
- La maison mitoyenne de gauche, est également plus basse d'un niveau;
- La zone de recul est en dalle à joints ouverts et comporte un parterre paysager de pleine terre avec un arbre de petite dimension;

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

- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose d'une tuile d'aspect et teinte similaire à la situation existante;
- La repose de nouvelles corniches en zinc, de teinte identique aux menuiseries;

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

- La demande porte uniquement sur l'isolation de la toiture, la mise en conformité de la façade avant, devrait normalement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ultérieure;
- La repose de corniches, faisant, cependant partie de l'objet de la demande, et que cette repose se fait sur base d'une situation en infraction, à savoir qu'elle est déjà en zinc et plus en bois et dans les mêmes teintes que les châssis et portes en infraction, ces données doivent également être analysées dans la présente demande;
- Considérant que les nouvelles menuiseries ainsi que leur teinte, n'ont pas grevé ni la typologie ni la proportionnalité de la façade, la situation telle quelle peut être mise en conformité dans son ensemble et dès lors, la nouvelle corniche également en zinc et dans la même teinte est acceptable;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - la toiture étant, en situation existante, déjà plus haute que les deux maisons mitoyennes, et de manière générale, légèrement plus haute que le bâti faisant partie de ce tronçon de la rue des Bigarreux;
 - la légère rehausse de la toiture, pour les besoins d'une isolation par l'extérieur, aggrave une situation préexistante de dépassement;
 - cependant, d'une part cette rehausse sera à peine perceptible depuis l'espace public et d'autre part, n'induit pas davantage de nuisances pour les maisons mitoyennes, considérant l'intervention uniquement au niveau de la toiture;
 - et d'autant plus que le recouvrement prévu en toiture, conserve la teinte et le matériaux du recouvrement de toiture existant;
 - par ailleurs, il est également à noter, qu'au regard des volontés actuelles concernant l'amélioration des performances énergétiques du bâti existant, la demande rentre dans cette ligne de conduite, à l'instar des maisons environnantes, qui à terme proposeront également ce type d'isolation;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 6 du Titre I.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 02/10/2024
objet n° 02

Dossier 16-47604-2024 - Enquête n° 167/24 - Article 177

Situation : Avenue Paul Stroobant 43

Objet : Transformer une salle de sport et aménager une cafétéria

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47604-2024 introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 08/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover complètement la salle de sport, seule la structure sera conservée; Le bâtiment accueille actuellement les sports suivants:du basket, du ping pong et divers; Après travaux, il intégrera les fonctions complémentaires suivantes: volley, salle de danse, dojo, cafétéria, sur le bien sis avenue Paul Stroobant 43;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) partiellement, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public;

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT en ce qu'un équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 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 5.000 m² de superficie au sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "Maintien d'une surface perméable",

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

- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 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 5.000 m² de superficie au sol;
- application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/08/2024 au 17/09/2024 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

08/05/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

13/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet, notification de la demande d'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins, de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité, et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- AccessAndGo;

19/08/2024 au 17/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/10/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité et émis le 29/08/2024;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 26/06/2024 et non remis;

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

- l'avis d'AccessAndGo sollicité en date du 13/06/2024 et émis le 30/07/2024;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 13/06/2024 et émis le 17/07/2024 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- **Historique de la parcelle :**

- Située plutôt au Nord de la commune d'Uccle, la salle de sport Stroobant a été réalisée dans les années 1970. A l'origine de sa construction, la salle, associée au bâtiment scolaire, formait l'école technique;

- A cette période, toute la bande entre le Parc de Wolvendael et l'avenue Paul Stroobant était la propriété de la Commune d'Uccle;

- Une demande de permis d'urbanisme a été délivrée en 2008 (PU n°16-38516-2008) pour la démolition d'un bâtiment scolaire désaffecté;

- Entre 2018 et 2019, la Commune d'Uccle a permis à la CIME de s'implanter entre la salle de sport et l'espace réservé au service vert, «coupant» ainsi la parcelle en deux;

- Aujourd'hui, la rénovation de cette salle s'inscrit dans un grand réaménagement du site. En effet, l'avenue Paul Stroobant devrait être refaite, la CIME a pour ambition de s'agrandir et les locaux du service vert de la Commune devraient eux aussi faire l'objet d'une grande rénovation;

- **Contexte :**

- Considérant que la parcelle concernée par la demande est référencée 4^{ème} division, section E n°004 P00; que celle-ci présente une superficie totale de 20.915 m² mais que seule la salle de sport et ses abords font l'objet de la demande de rénovation;

- Considérant que les constructions existantes sur la parcelle se divisent en quatre parties principales :

- La salle de sport, objet de la demande;

- Le service Vert de la Commune d'Uccle;

- Des locaux communaux (seniors et scouts);

- Le chenil de la Police;

- Considérant que la parcelle est bordée au Nord par la CIME (école), à l'Ouest par le Parc de Wolvendael, à l'Est par l'avenue donnant son nom à la salle et au Sud par un chemin liant le parc et l'avenue Paul Stroobant, la salle de sport occupe une position privilégiée dans la Commune. Elle se trouve en effet dans un contexte très vert et isolé;

- Considérant que sur la même parcelle se trouve une salle réservée pour les seniors, le chenil de la police, ainsi que les locaux actuels du service vert de la Commune intégrant une conciergerie;

- Considérant que, un peu avant dans l'avenue, se trouve La Petite Ecole (enseignement officiel de la Fédération Wallonie-Bruxelles Enseignement); que presque en face de celle-ci et juste à la limite Sud de la salle, un grand terrain de foot est situé entre l'avenue Paul Stroobant et le Parc de Wolvendael; Que les équipements sportifs sont complétés par la présence de terrains de tennis tout au bout de l'avenue;

- Considérant que de par son caractère isolé, peu de constructions sont présentes à proximité de la salle. Quelques maisons individuelles sont présentes le long de l'avenue Paul Stroobant, de l'autre côté de la rue;

- Considérant que la volumétrie générale des bâtiments se trouvant autour de la salle est plutôt constante; qu'en ce qui concerne les maisons unifamiliales ou petits immeubles d'appartements, ceux-ci sont en général sur quatre niveaux (R+3 ou R+2+C), tandis que les équipements se développent sur un ou deux niveaux (R ou R+1);
- Considérant que la salle existante est bâtie sur deux niveaux alors que la CIME est, elle, de plain-pied;
- Considérant que le long de l'avenue Paul Stroobant, toutes les constructions ont un retrait utilisé comme zone de parking; qu'en général, entre cette zone et les habitations se trouvent des jardins;
- Considérant que devant la salle, un espace en terre/dolomie sert aussi actuellement de parking pour les personnes venant faire du sport, mais que ces places n'ont jamais fait l'objet d'une demande de régularisation;
- Considérant que le quartier de l'Observatoire est un quartier principalement résidentiel avec quelques zones d'équipements dont notamment le site de l'Observatoire Royal de Belgique, des établissements scolaires dont notamment : l'école de la Cime, la Petite Ecole, l'Athénée Royal Uccle I et l'école européenne de Bruxelles I site d'Uccle; qu'aux abords du site, il y a de nombreux espaces vert; que le Parc de Wolvendael est adjacent au site du projet; que la végétation aux abords de la salle Stroobant constitue une prolongation du parc au sein de la parcelle du projet;
- Considérant qu'aujourd'hui, la rénovation de la salle Stroobant s'inscrit dans le cadre d'un réaménagement global du site; qu'en effet, l'avenue Paul Stroobant devrait être refaite, l'école la Cime a pour ambition de s'agrandir et les locaux du service vert de la commune devraient eux aussi faire l'objet d'une grande rénovation;
- Considérant que le service de la Voirie de la commune d'Uccle envisage de réaménager l'avenue Paul Stroobant de façade à façade; que le projet prévoit notamment de matérialiser les emplacements de stationnement et la création de noues d'infiltration pour la gestion des eaux pluviales; que la mise en place d'un réseau d'égouttage est également projeté;
- **Situation existante :**
 - Considérant que la salle existante est divisée en deux parties; que la première est réservée pour le terrain de sport qui est en double hauteur; que la seconde est pour la partie vestiaires + locaux d'activités diverses (aquariophilie, stockage, réserve,...); qu'elle se développe sur deux niveaux; que le bâtiment ne comprend actuellement pas de cafétéria et de gradins;
 - Considérant que son volume global est un parallélépipède rectangle de 33 x 31m et de plus ou moins 6,8 m de hauteur (haut de pente de la toiture); que la façade est en panneaux «Resoplan» de couleur beige, montés sur une structure métallique; qu'a priori, ces panneaux contiennent de l'amiante;
 - Considérant que l'accès se fait au niveau 00 en passant par la façade Nord (le long de la CIME); qu'en entrant à gauche, nous trouvons les vestiaires. Sur la gauche, la salle d'aquariophilie; que l'accès à l'espace sport se fait via le niveau 00; que les locaux techniques sont en majorité à ce niveau : gaz, chaudière et eau;
 - Considérant qu'au niveau 01 se trouve un labo photographie, un espace utilisé comme stockage et un local occupé actuellement par les scouts;
 - Considérant que la salle n'est pas du tout isolée; que les parois s'étant déformées avec le temps, il est même possible de voir le jour entre les panneaux «Resoplan»;
 - Considérant qu'une rénovation est privilégiée plutôt qu'une démolition / reconstruction puisque toute la structure et les fondations sont en bon état;

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

- Considérant que le projet prévoit la rénovation complète de la salle de sport existante avec une extension de la variété de sports pratiqués en ajoutant une salle de gymnastique et un dojo à la salle multisports existante, à laquelle s'ajoute également une fonction « volley », nécessitant une hauteur libre de 7 m pour obtenir l'officialisation;
- Qu'outre les locaux nécessaires au bon fonctionnement du complexe (vestiaires, douches, WC, locaux techniques, bureau du personnel), un espace cafétéria avec terrasse extérieure complète le programme du centre sportif;
- Considérant que la salle de sport disposera après rénovation de : 1 salle de sports principale, 1 salle de danse, 1 salle de judo, 6 vestiaires, 54 douches, 17 WC et 5 urinoirs;
- Considérant que le but du projet est de redonner à cette salle de sport un rayonnement dans le quartier, sans pour autant entrer en conflit avec le parc classé; une sorte de lanterne qui illumine le quartier, ses habitants et les sportifs;

- Considérant donc que le projet de rénovation de la salle répond à plusieurs objectifs :
 - Améliorer la performance énergétique du bâtiment en isolant les façades, en remplaçant la chaudière au gaz par trois pompes à chaleur, et en installant un groupe de ventilation;
 - Améliorer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales à la parcelle;
 - Améliorer l'accès aux PMR;
 - Augmenter l'offre de stationnement pour les cyclistes;
 - Offrir de meilleures infrastructures aux clubs sportifs qui fréquentent déjà la salle, notamment via les interventions suivantes :
 - création de vestiaires pour les sportifs et les arbitres;
 - aménagement d'une cafétéria;
 - aménager des gradins, etc.;
 - Etoffer l'offre sportive en créant :
 - un dojo;
 - une salle de gymnastique;
 - Et en augmentant la hauteur sous plafond pour permettre la pratique du volley-ball;

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

- Considérant qu'en termes d'affectation, le bâtiment est repris en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public; que les activités actuelles et futures sur le site sont compatibles avec les affectations du PRAS;
- Considérant qu'en termes de fonctionnement, la salle de sport est gérée par le service des Sports de l'administration communale pour tout ce qui concerne les réservations et/ou le calendrier d'occupation; que la salle est mise à disposition des clubs et des écoles pour la pratique d'activités sportives et/ou de loisirs;
- Considérant qu'en situation projetée, la salle comportera un hall multisports entièrement rénové aux dimensions homologuées pour y pratiquer une multitude de sports : basket, hand-ball, etc.;
- Que l'offre sera étoffée avec la possibilité d'y jouer au volley-ball grâce à la rehausse de la toiture; que la qualité d'accueil des sportifs et accompagnants sera améliorée avec la rénovation de la salle; que les accompagnants (parents, moniteurs) profiteront également d'un nouvel espace de gradins de 75 m² proposant une soixantaine de places assises; que les espaces latéraux permettront aux PMR en chaises roulantes d'assister aux matchs;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée, une cafétéria de ± 100 m² sera aménagée permettant ainsi de créer un espace de convivialité pour les sportifs et accompagnants; que la cafétéria disposera d'une vue directe sur la salle omnisport;
- Considérant qu'à l'étage, le projet de rénovation proposera une salle de danse/gymnastique de 110 m² et un dojo de 130 m² dédié aux arts martiaux; que d'autres espaces accessoires aux activités sportives seront ajoutés avec 6 vestiaires (hommes/femmes/arbitres), 8 locaux de douches (hommes/femmes/arbitres), 15 WC et 5 urinoirs; qu'une infirmerie, des locaux techniques et des locaux de rangement de matériel sont également prévus;
- Considérant qu'en termes de fréquentation de la salle, le demandeur estime une occupation maximale de la salle à 330 personnes; qu'une personne, responsable de la gestion de la salle sera présente en permanence sur site;
- Considérant que la cafétéria sera gérée par les clubs; qu'une terrasse extérieure sera également aménagée du côté du Parc de Wolvendael permettant de profiter du cadre verdoyant des abords pour se restaurer;
- Considérant que la réouverture de la salle est prévue au printemps 2027; que pendant la période des travaux, les clubs de sports et de loisirs qui fréquentent actuellement la salle seront répartis dans les autres salles communales;
- Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit uniquement le démontage des panneaux de façade contenant de l'amiante ainsi que le complexe de la toiture qu'il y a lieu de rehausser;
- Considérant la mauvaise qualité des matériaux à démonter et le peu d'intérêt à récupérer quelques éléments que ce soit lors de la démolition;
- Considérant qu'en termes d'implantation, le projet reprend l'emprise du bâtiment existant mais modifie ses accès afin de créer une connexion des deux côtés de la salle, ceci afin que l'entrée soit accessible aussi bien depuis l'avenue Paul Stroobant que depuis le Parc de Wolvendael et donc de faciliter l'accès au site via le tram notamment (arrêt Dieweg) et promouvoir la mobilité douce;

- Que cette connexion vient s'ajouter aux différentes bandes transversales qui ont été aménagées dans cette grande parcelle longitudinale : au niveau de l'école de la Cime, la pépinière citoyenne (au nord du service vert), la piste d'entraînement des chiens de la police et le chemin piétons/vélos venant relier l'avenue Paul Stroobant au Parc de Wolvendael; que ces connexions donneront une place plus centrale à la salle et permettront selon l'auteur du projet à créer une extension des activités sportives en dehors de la zone initiale et créant ainsi du lien entre le parc et la salle;
- Considérant que les surfaces imperméables présentes dans la parcelle cadastrale dans laquelle s'implante la salle de sport totalisent 4.156,25 m², soit un taux d'imperméabilisation de 33,10 %; qu'au niveau de la zone d'intervention, les éléments qui participent à l'imperméabilisation du site sont l'emprise du bâtiment lui-même ainsi que les revêtements imperméables existants des abords notamment composés de dalles imperméables;
- Considérant qu'en situation projetée, les surfaces imperméables de la parcelle seront de 4.212,83 m², soit une légère augmentation portant le taux d'imperméabilisation à 35,40 % contre 33,10 % en situation existante; que l'agrandissement de la salle pour permettre l'installation de gradins sera compensé par la suppression des revêtements imperméables des abords et la mise en place de matériaux plus perméables (dalles gazon, pavés drainants); qu'une bande d'infiltration engazonnée est également mise en place entre les deux places de stationnement et la bande de circulation cyclo/piétonne; Que l'ensemble de ces nouvelles surfaces peut supporter un trafic lourd tout en permettant une infiltration des eaux dans le sol;
- Considérant qu'en termes de volumétrie, la volumétrie initiale du bâtiment sera légèrement modifiée afin d'intégrer une zone de gradins au niveau de la salle omnisports; que la salle conservera son volume en parallélépipède rectangle; que l'extension se fera vers le sud sur une bande d'environ 2 m de large;
- Considérant que la hauteur du bâtiment passera de ± 6,80 m à 8,65 m soit une rehausse de la toiture plate d'environ 1,85 m; que la rehausse de la toiture permet d'augmenter la hauteur de la salle omnisports afin de répondre aux exigences de hauteur libre nécessaire à la pratique des sports comme le volley et permet d'installer les techniques en toiture dans un espace encaissé de telle manière à limiter les vues directes vers les installations depuis l'extérieur, de créer un écran acoustique pour les installations techniques placées en toiture et de créer un garde-corps sécurisé en cas d'intervention en toiture;
- Considérant que le volume de la construction passera ainsi de 15.294,5 m³ à 17.070,5 m³, soit une augmentation de 11,6 %;
- Considérant qu'une étude d'ensoleillement démontre que cette augmentation de hauteur du gabarit existant n'a qu'un impact très limité sur les bâtiments voisins; qu'en effet, les ombres portées ne seront que légèrement augmentées par rapport à la situation existantes; que dans tous les cas, ces ombres ne toucheront pas le bâtiment voisin de la CIME;
- Considérant qu'en termes de perception du volume, on retrouve aux abords de la salle de sport des arbres à haute tige qui réduisent les vues directes depuis les environs vers la salle, en particulier lorsque les arbres sont en feuilles; que la salle est également située en recul par rapport à l'avenue Paul Stroobant, d'environ 40 m, ce qui permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage;
- Que depuis l'avenue Paul Stroobant, la salle est essentiellement visible au niveau de l'entrée du bâtiment, ce qui induit que les maisons en vis-à-vis ont donc une vue directe sur la salle;
- Considérant que le projet modifie légèrement l'emprise au sol et la volumétrie du bâtiment; que la perception architecturale du bâtiment sera toutefois nettement améliorée avec la pose d'un nouveau revêtement de façade en remplacement des panneaux existants; que les installations techniques seront également intégrées dans la toiture au niveau d'un espace encaissé, ce qui permet de maintenir une aération suffisante tout en limitant les perceptions visuelles directes sur les installations;
- Que lorsque l'on s'éloigne le long de l'avenue Paul Stroobant, la salle devient vite imperceptible étant donné la faible hauteur du bâtiment; que l'école de la Cime implantée au nord, et plus proche de l'avenue, masque les vues directes vers la salle; qu'au sud de la salle, la végétation arborée masque les vues directes à hauteur du terrain de football;
- Considérant que l'intention du demandeur est de donner un « rayonnement » à la salle et de la rendre plus visible afin qu'elle agisse comme un point de repère dans le quartier; que le traitement de la façade avec un revêtement vitré permettra d'émettre de la lumière diffuse; qu'en période nocturne, le bâtiment agira comme un repère lumineux dans le paysage mais qu'une utilisation raisonnée en luminosité et en temps permettra de limiter les nuisances liées à l'éclairage;

- Considérant qu'en termes de matérialité, l'enveloppe du bâtiment ne sera que peu modifiée;
- Considérant que seul le matériau de façade sera remplacé afin de supprimer les panneaux contenant de l'amiante, mais également pour ramener de la luminosité dans les différents locaux; que la structure existante sera maintenue, rehaussée pour la toiture et renforcée par endroit en fonction des besoins; que la toiture sera isolée; que l'étanchéité sera refaite entièrement;
- Considérant qu'elle restera apparente car la structure existante ne permet pas de reprendre une toiture verte ou une couverture en gravier, pour des raisons de stabilité;
- Considérant donc que le projet propose un matériau de façade permettant d'apporter de la lumière naturelle dans cette salle via les façades, ce qui sera à la fois bénéfique pour les joueurs, entraîneurs et parents qui évolueront dans un cadre plus agréable mais également pour des soucis d'économie d'énergie (lumière et chaleur en hiver); que le matériau retenu est donc le Profilit de Pilkington qui est un produit verrier translucide qui peut être assimilé à du bardage;
- Considérant qu'en effet, le cadre de la salle est assez exceptionnel pour que les joueurs puissent aussi en profiter. Que l'ouverture allant dans les deux sens, ceci permettra aux promeneurs de venir regarder les sports pratiqués depuis l'extérieur et ce notamment le long du chemin existant;
- Considérant que l'enveloppe sera composée de lamelles de verre qui offrent une large gamme de transparence et de textures; que la triple épaisseur des panneaux de verre utilisés permet également d'obtenir une très bonne performance thermique du bâtiment, puisque celui-ci à un U inférieur à 1,2 W/m².K (conforme réglementation PEB); que ceci présente un bon compromis entre uniformité/variation, lumière tamisée et performances énergétiques; que ce choix de matériau permet de répondre à un besoin de visibilité et de sécurisation du quartier en ce que la salle produira un halo lumineux rassurant et devenant un point de repère dans le quartier sans pour autant créer de nuisances pour le site classé du Parc de Wolvendael;
- Considérant donc que la perception du bâtiment depuis la rue sera modifiée et que le caractère verdoyant du site sera maintenu;
- Considérant qu'en termes de mobilité et de parking, le programme envisage d'étendre la variété de sports pratiqués, en ajoutant une salle de danse/gymnastique et un dojo; qu'à cela, s'ajoute un espace de restauration/caféteria, à disposition des sportifs et des visiteurs; que la capacité théorique d'accueil des salles est de 152 utilisateurs et de ± 178 visiteurs pour un total de maximum 330 personnes dans la salle; qu'il y a donc une augmentation de fréquentation de 50 % de la salle par rapport à la situation existante;
- Considérant que les activités sportives y sont organisées du lundi au dimanche entre 1 à 5 « créneaux horaire » :
 - Matin de 08h00 à 12h30;
 - Après-midi de 13h00 à 16h30;
 - Soir 17h00 à 23h00;
- Considérant qu'un trafic peu soutenu même s'il se produit globalement en dehors des grosses affluences, ne représente pas moins une source de conflit accrue pour les usagers des modes actifs; que le rapport d'incidences explique que les conditions de circulation et de traversées des voiries sont plutôt bonnes et limitent, sans pouvoir l'exclure, le risque de conflits entre voitures/piétons/PMR sur Dieweg; que le réaménagement projeté de l'avenue Paul Stroobant permettra un meilleur équilibre de l'espace entre les différents modes de déplacement et améliorera la sécurité des piétons; que sur la parcelle, l'accessibilité des piétons et personnes à mobilité réduite a bien été prise en considération dans le projet du bâtiment;
- Considérant que le réaménagement de l'avenue devrait également être bénéfique pour la circulation et la sécurité des cyclistes; qu'à cet égard, deux rangées de racks à vélos de 30 emplacements avec arceaux en « U inversés » seront aménagées devant la salle de sport, dont un avec une toiture; que ce type de dispositif est le plus adéquat, car il permet l'attache sécurisée de tous types de vélos; que 20 places de stationnement vélo devraient également être aménagés à l'entrée du Parc de Wolvendael, le long de la clôture (sud) de la salle;
- Considérant que la nouvelle diversité des sports proposée au sein du bâtiment se traduira par une augmentation des utilisateurs, visiteurs et potentiellement du trafic à l'échelle du quartier; qu'ainsi, le trafic généré le sera très probablement en soirée, pour les sports liés aux cours d'adulte, et lors des matchs; que les élèves qui suivent les cours liés à leur école pourront toujours s'y rendre à pied ou en bus/tram; qu'il ne doit donc pas y avoir superposition du trafic lié au quartier et aux établissements scolaires et celui du projet;

- Considérant que le rapport d'incidences explique qu'en toute hypothèse, la demande de déplacements en voiture privée sera assez faible aux vues du nombre d'emplacements motorisés prévus dans le projet; que la rénovation du bâtiment ne devrait pas affecter la capacité de l'axe au point de créer des files ou conflits;
- Considérant que l'offre de stationnement en voirie proche du site représente quelques 71 emplacements pour l'avenue Paul Stroobant qui accueille le bâtiment concerné par la demande de permis; qu'ensuite, Dieweg et l'avenue Kamerdelle, à proximité, ont respectivement 19 et 46 places de stationnements disponibles, pour un total de 136 dans la zone étudiée par le rapport d'incidences; que les taux d'occupation relevés, en matinée, en fin de journée et en soirée le jeudi 22 février 2024 et le mardi 19 mars 2024, montraient une demande peu importante avoisinant les 70 places, soit un taux d'occupation de $\pm 52\%$; que le taux d'occupation est le plus élevé lors des déposes et reprises scolaire et en fin de journée; que le stationnement en section 3 sur Dieweg est saturé toute la journée, dont du stationnement illicite; que le potentiel de stationnement en voirie est important puisque selon les relevés au sein de l'aire géographique, une septantaine de places restait disponible;
- Considérant que le projet prévoit 2 places de stationnement; qu'elles seront réservées à l'usage exclusif des services communaux (régisseur salle, maintenance, intervention...) et des PMR; qu'au vu du relevé des places disponibles et des données d'occupation, il y a donc adéquation entre offre et demande la journée;
- Considérant cependant que le rapport d'incidences ne peut pas exclure que lors des matchs et tournois (du soir et en weekend) des problèmes de stationnement ne soient rencontrés puisque même s'il reste quelques emplacements disponibles, il n'est pas certain que la demande des visiteurs puisse être rencontrée;
- Considérant que la volonté du demandeur est que les personnes utilisent les transports en commun ou viennent à vélo et à pied;
- Considérant qu'un grand espace dédié aux vélos a été mis en place à l'entrée du parc, en plus de ceux dédiés à la salle, afin d'inciter les gens à ne pas utiliser leur voiture pour venir;
- Considérant qu'en séance, le demandeur précise certaines données en termes de parking, à savoir notamment la mutualisation possible de places de parking situées au niveau de la CIME le soir lors d'évènements sportifs particuliers, ce qui permet de répondre aux réserves liées au stationnement dans le quartier lors de tournois sportifs;
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer encore l'aspect « mobilité » du projet en prévoyant un quai de livraisons pour les camionnettes et une zone de stationnement pour un car bien délimités au sol à l'intérieur du site, bien visibles et accessibles en tout temps;
- Considérant qu'il y a également lieu de réaliser un plan d'accessibilité au site, disponible sur internet et les réseaux sociaux, visant à promouvoir les modes de déplacements doux et visant aussi à éviter tout report de stationnement excessif pour les riverains en guidant les visiteurs vers les différentes zones de parcage disponibles, notamment via une communautarisation des places de parking aux abords de la Cime et de compléter ce plan d'accessibilité en ligne par un affichage bien visible de celui-ci dans l'entrée de la salle et par des panneaux de signalisation et un fléchage in situ guidant les automobilistes vers les parkings disponibles (Cime...);
- Considérant qu'en termes de performances énergétiques, afin de répondre aux normes PEB, la toiture sera isolée par 20 cm de PUR de façon à limiter les déperditions; qu'il ne sera malheureusement pas possible de compléter cela par l'installation d'une toiture verte en raison de la capacité portante de la structure en place, qui est déjà à sa limite en termes de stabilité;
- Considérant que les façades seront également entièrement renouvelées de façon à éviter des déperditions trop importantes; qu'elles seront réalisées au moyen de « Profilit » qui assureront une performance énergétique optimale; que ces éléments en verre seront soit superposés sur 3 couches soit mis en une couche mais complétée par un caisson en ossature bois, qui lui sera isolé avec de la laine minérale; que tous les nez de dalle et murs enterrés seront eux aussi traités contre les déperditions, de façon à avoir un équipement parfaitement optimisé d'un point de vue énergétique;
- Considérant qu'en termes de techniques spéciales, le principe de rayonnement a également été utilisé pour la mise en place des techniques; qu'en effet, les locaux « groupes de ventilation » ainsi que les pompes à chaleur ont été placés au centre du bâtiment, en toiture; que les réseaux sont ensuite dispersés « en étoile » afin d'atteindre tous les locaux avec un minimum de gaines et de percements dans la structure existante;

- Considérant que le système de chauffage de la salle sera entièrement assuré au moyen de 3 pompes à chaleur placées en toiture; que la production d'eau chaude sanitaire sera également assurée par celles-ci de façon à centraliser les équipements et de réduire la maintenance et la consommation d'énergie;
- Considérant que la ventilation de la salle se fera au moyen de deux groupes de ventilation placés en toiture; qu'un groupe sera dédié à l'espace de sport en lui-même (salle principale); que le second sera là pour assurer le renouvellement d'air dans tous les autres locaux;
- Considérant que les équipements seront installés sur une partie de toiture plus basse, ils ne seront donc pas visibles depuis la rue, limitant ainsi les potentielles nuisances de bruit vis à vis des riverains;
- Considérant qu'une nouvelle cabine Haute tension est nécessaire au sein du site; qu'il a été décidé de l'intégrer au petit volume d'entrée reprenant le local compteur d'eau et l'espace vélos couvert;
- Considérant que ceci permet un accès aisé aux sociétés de gestion des énergies, tout en minimisant l'impact visuel de ces équipements techniques disgracieux;
- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, les aménagements végétalisés des abords ne seront pas fondamentalement modifiés; que le projet ne prévoit aucun abattage d'arbres à haute tige; que les haies ceinturant le site seront remplacées avec une haie vive diversifiée composée des espèces indigènes suivantes : aubépine (*Crataegus* sp.), charme (*Carpinus betulus*), cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), érable champêtre (*Acer campestre*), fusain (*Euonymus europaeus*), houx (*Ilex aquifolium*) et troène (*Ligustrum vulgare*); qu'étant donné que le Parc de Wolvendael doit rester fermé la nuit, les haies vives seront doublées d'une clôture de type Creazen (Betafence) de couleur gris anthracite; que des ouvertures sous les clôtures seront maintenues pour le passage de la petite faune se déplaçant au sol;
- Qu'au sud de la zone de stationnement pour vélos couvert, une plate-bande de $\pm 21 \text{ m}^2$ sera aménagée; qu'elle comportera des espèces indigènes similaires à celles plantées pour les haies; qu'une zone d'infiltration sera aménagée avec des dalles gazon; que cette zone apportera un élément de végétation supplémentaire au niveau de la cour d'accès au bâtiment;
- Considérant que la périphérie directe du bâtiment a été étudiée de façon à permettre trois choses :
 - Assurer un accès aux pompiers et une évacuation parfaite en cas d'incendie;
 - Assurer un accès aisé aux PMR, suivant les normes en vigueur;
 - Assurer une gestion des eaux de surface équilibrée entre infiltration et captation;
- Considérant donc que la voie pompier est assurée au moyen de pavés drainants en béton, permettant l'infiltration des eaux, tout en assurant une stabilité suffisante au passage d'un camion des services de secours; que même si des zones en pleine terre se trouvent sur cette voie, leurs proportions et la faible hauteur des plantations n'empêcheront en rien l'accès des pompiers;
- Considérant que les pentes des différentes zones entre les stationnements réservés aux PMR et l'entrée de la salle sont inférieures à 5%; que cela permet donc un accès confortable à tout le monde; que les pavés drainants seront posés avec des joints assurant un confort d'utilisation pour les personnes en fauteuil;
- Considérant que les stationnements vélos ont été prévus en dalles gazon, les zones d'accès en pavés drainants et des parties en pleine terre ont été intégrées pour favoriser l'infiltration et la mise en place de plantation; que le choix a été fait de ne travailler qu'un seul matériau, décliné sous différents formats et aspects, afin de garder cette idée d'unité sur le site;
- Considérant qu'afin de limiter les surfaces imperméables, le projet place des dalles gazon supportant un trafic lourd pour encourager au maximum les infiltrations d'eau directement dans le sol, plutôt qu'un ruissellement, récolte et évacuation des eaux; que pour accentuer cette idée, une zone mixte pavés béton/bande d'infiltration, a été créée à l'entrée; que les autres surfaces carrossables seront traitées avec des pavés drainants;
- Considérant que le reste des abords restera lui en pleine terre;
- Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales, le projet prévoit de récupérer les eaux de pluie des toitures et de les stocker dans une citerne permettant la réutilisation pour les WC et urinoirs de la salle;
 - Dimensionnement: Surface toiture = $1.123 + 70 = 1.193 \text{ m}^2$;
 - Quantité d'eau à reprendre suivant RCU = 33 l/m^2 ;
 - Volume = $1.193 \times 33 = 39.369 \text{ L}$ soit une citerne de 40 m^3 ;

- Considérant que cette citerne sera complétée par un bassin d'orage enterré qui reprendra les eaux s'écoulant sur les nouvelles surfaces semi-perméables créées; que le dimensionnement du bassin est repris dans la note de gestion des eaux; qu'il a été réalisé en fonction des différents revêtements de sol et de leur perméabilité relative;
- Considérant que pour la réalisation du bassin d'orage, il a été choisi de le placer sous le terrain de la salle de sport, en le couplant avec les citernes d'eau de pluie;
- Considérant le rapport d'études sur la gestion des eaux joint à la demande;
- Considérant que le projet ne se situe pas au niveau d'une zone avec un risque d'inondations. L'infiltration d'eau de pluie y est donc particulièrement préconisée afin de protéger les zones à l'aval;
- Considérant que, par rapport à la situation existante où les abords du bâtiment sont 100% perméables, le projet imperméabilise pour 13,6 % les abords du bâtiment (sans compter la superficie du bâtiment existant qui reste identique)
 - la surface rendue imperméable par la dalle de répartition pour la construction de la citerne, la station d'épuration et le bassin d'orage étant de 180 m²
 - La surface totale des abords (avec revêtements drainants, y compris dessus citerne/BO/station) étant de 1327,90 m²
- Considérant que ce taux d'imperméabilisation des abords du bâtiment de 13,6 % n'est pas excessif et est acceptable et laisse suffisamment de surfaces perméables pour drainer les eaux pluviales;
- Considérant que le demandeur est la Commune et que le projet a un devoir d'exemplarité;
- Considérant que la Région vise l'objectif d'un rejet zéro d'eaux pluviales en-dehors de la parcelle et une gestion totale des eaux pluviales sur la parcelle;
- Considérant que les caractéristiques de la parcelle permettent cette gestion;
- Considérant que le bassin d'orage ne correspond pas à la meilleure manière de gérer les eaux pluviales sur la parcelle;
- Considérant que la justification pour éviter la mise en place des noues porte (entre autre) sur la profondeur que ces noues devraient avoir car il faudrait qu'elles soient sous le niveau de la citerne pour pouvoir recueillir le trop-plein. Cependant, les noues ne servent pas qu'à cela mais pourraient également permettre de gérer les eaux de ruissellement.
- Considérant que le calculateur Parcelle de Bruxelles Environnement impose la mise en place d'aménagements d'infiltration avec un volume d'eau total de 117 m³,
- Que le volume actuel du bassin d'orage (120 m³) paraît fort important.
- Qu'au vu de l'emprise du bassin, celui-ci pourrait avantageusement être remplacé par un massif drainant.
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de remplacer le bassin d'orage par des massifs drainants afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet d'eaux pluviales hors de la parcelle;
- Considérant qu'en termes de gestion des eaux usées, au vu de la grande quantité d'eau qui va être utilisée par la salle (douches et WC), il a été décidé de mettre en place une micro station d'épuration; Considérant en effet que pour le moment, l'avenue Paul Stroobant n'a pas d'égout dans lequel il est possible de rejeter les eaux usées (une chambre de visite pour une future connexion sera cependant mise en place);
- Considérant que le trop-plein de la micro-station d'épuration sera redirigé vers le réseau d'évacuation existant, se repiquant sur une canalisation existante traversant le site classé du Parc de Wolvendael pour rejoindre les égouts de la rue Rouge; que ces eaux seront épurées, ce qui présente une amélioration par rapport à la situation existante puisqu'actuellement, la salle de sport est équipée d'une fosse septique devant être vidangée mensuellement;
- Considérant que le repiquage sur une canalisation existante au sein d'un site classé n'est pas de nature à engendrer la moindre nuisance au site classé en question et qu'il n'y a donc pas d'enjeu patrimonial lié à cette demande;
- Considérant que l'infiltration des eaux via des dispositifs en pleine terre tels que des noues a été étudiée mais que les arbres présents sur le site empêchent la mise en place de cette solution à moins d'un abattement préalable, ce qui n'est pas souhaitable;
- Considérant qu'en termes d'accessibilité PMR, le niveau 00 étant totalement de plain-pied, cela permettra un accès facile depuis l'entrée, jusqu'à la terrasse de la cafétéria en passant bien évidemment par les vestiaires et les sanitaires; qu'en ce qui concerne le niveau 01, celui-ci sera accessible par l'ascenseur qui respectera évidemment les prescriptions du RRU afin de permettre un accès optimisé à tous;

- Que l'avis d'AccessAndGo est partiellement favorable; qu'il précise que, dans la partie gradin de la salle omnisport, il manque au moins un emplacement réservé pour un spectateur en fauteuil roulant; que cet emplacement doit être placé de façon à permettre à la personne d'être à côté de ses accompagnants/sa famille; qu'il y a lieu de tenir compte de cette remarque et d'intégrer ceci aux plans d'aménagement de la salle;
- Considérant qu'en termes de sécurité incendie, l'avis du SIAMU du 02/07/2024 est favorable sous réserve du respect des conditions reprises dans le rapport; 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 :

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à une demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol et rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
 - Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) en ce que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées; que la toiture du bâtiment concerné par le projet est d'environ 1.060 m²; qu'elle ne sera toutefois pas végétalisée dans le cadre du projet étant donné que la structure existante du bâtiment ne permet pas de reprendre la charge d'une toiture verte ou une couverture en gravier;
 - Considérant cependant que le bâtiment situé à l'entrée du site, qui comprend le local compteurs, la cabine HT et un abri à vélo, sera lui couvert d'une toiture végétalisée sur environ 78 m²;
 - Considérant dès lors que cette dérogation peut être accordée, étant donné les justifications liées à la stabilité, détaillées par un ingénieur dans le rapport de stabilité joint au dossier de demande de permis;
 - Considérant que le projet tel que proposé est de qualité, permet de réhabiliter un équipement collectif de grande importance pour le quartier, en étoffant l'offre de sports pratiqués, en améliorant les qualités d'usage du complexe, la visibilité du bâtiment dans son contexte, ainsi que la sécurité de ses usagers;
 - Considérant les améliorations apportées en termes esthétiques ainsi qu'en termes de gestion des eaux sur le site;
 - Considérant que le projet rencontre parfaitement la notion de bon aménagement des lieux;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans), en ce que le projet déverse ses eaux usées dans une canalisation sise au sein du Parc de Wolvendael, site classé depuis le 08/11/1972, ce qui fait de cette demande un permis unique :
 - Considérant en effet que pour le moment, l'avenue Paul Stroobant n'a pas d'égout dans lequel il est possible de rejeter les eaux usées (une chambre de visite pour une future connexion sera cependant mise en place);
 - Considérant que le trop-plein de la nouvelle micro-station d'épuration sera redirigé vers le réseau d'évacuation existant, se repiquant sur une canalisation existante traversant le site classé du Parc de Wolvendael pour rejoindre les égouts de la rue Rouge; que ces eaux seront épurées, ce qui présente une amélioration par rapport à la situation existante puisqu'actuellement, la salle de sport est équipée d'une fosse septique devant être vidangée mensuellement;
 - Considérant que le repiquage sur une canalisation existante au sein d'un site classé n'est pas de nature à engendrer la moindre nuisance au site classé en question et qu'il n'y a donc pas d'enjeu patrimonial lié à cette demande;

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

- Se conformer à l'avis SIAMU;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo;
- Prévoir une zone de stationnement pour un car/une camionnette de livraison bien délimités au sol à l'intérieur du site, bien visibles et accessibles en tout temps;
- Remplacer le bassin d'orage par des massifs drainants afin d'atteindre l'objectif du zéro rejet d'eaux pluviales hors de la parcelle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre aux conditions du SIAMU et d'AccessAndGo;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

La Commune d'Uccle s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 02/10/2024

objet n° 03

Dossier mixte de permis d'urbanisme n°16-47167-2023 et de permis d'environnement n°PE-10806-2023 - Enquête n° 188/24 - Article 177

Situation : Avenue du Lycée Français 9

Objet : Reconfigurer les accès et construire un bâtiment d'accueil au Lycée Français Jean Monnet de Bruxelles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47167-2023 introduite auprès d'Urban-DU en date du 25/01/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à reconfigurer les accès et construire un bâtiment d'accueil au Lycée Français Jean Monnet de Bruxelles sur le bien sis avenue du Lycée Français 9;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au RRU :
 - Art 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à Rapport d'Incidences suivant Annexe B :
 - Rubrique 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'Annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
 - La modification porte sur un projet visé à l'Annexe A et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement;
 - Le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - MPP - Enquête de 30 jours;
- Application de l'article 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;

Considérant que le projet s'écarte des objectifs du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales en ce qu'il ne propose pas de citerne de récupération des eaux;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/08/2024 au 17/09/2024 inclus, enquête pendant laquelle 9 réclamations ont été émises dont 1 lettre-type signée par 4 personnes;

Considérant la teneur des réclamations à savoir :

- *Recul insuffisant entre le nouveau bâtiment et le mitoyen; non-respect des distances minimales imposées par la législation;*
- *Hauteur du nouveau bâtiment très importante par rapport à la distance avec le fond des jardins mitoyens;*
- *Nuisances sonores liées aux installations techniques sur le toit de l'amphithéâtre;*
- *Quid de l'ombre portée sur les parcelles situées en contrebas (vers la rue Geleytsbeek) ?; réduction de la luminosité dans les espaces de vie (donc dégradation significative de la qualité de vie des résidents des parcelles voisines);*
- *Implantation d'un parking en phase 2 : trop proche des parcelles en contrebas, bruit, pollution, éclairage, ruissellement,... : placer le parking en retrait et placer une haie;*
- *Limites parcellaires semblent inexactes, quid du talus ? remblais ?; absence de prise en compte des niveaux des terrains adjacents : problèmes d'écoulement des eaux, d'érosion, stabilité,...; il semble que le projet empiète sur la parcelle E219X;*
- *Placer une haie de protection entre les places de parking de la phase 1 et les jardins en contrebas;*
- *La seconde phase évoquée dans certains documents porte à confusion sur la portée exacte de la demande; Opposition à la séparation du projet en 2 phases;*
- *Problème de mobilité liée à la suppression d'une entrée pour les bus et voitures : tous les bus devront emprunter la rue Papenkasteel, très étroite et déjà très encombrée aux heures de pointe du matin et du soir, ce qui est très problématique;*
- *Mise en danger des usagers faibles lors du passage des bus;*
- *Nécessité pour les habitants du quartier de s'adapter aux rythmes du lycée depuis toujours;*

- Cumul des chantiers dans le quartier : augmentation des difficultés à circuler;
- Nécessité de proposer un plan de circulation pendant les travaux et garder les deux accès;
- Nombre de bus différent de la situation existante (16 bus au lieu de 18);
- Opposition à la construction d'un parking de 76 places accès Sud déjà surchargé, dans une zone verdurisée avec un impact en termes de nuisances sonores et visuelles;
- Pas d'affiche dans la rue Geleysbeek pendant l'enquête;
- Plan d'implantation lacunaire;
- Cotes des distances avec les limites mitoyennes peu claires;
- Nuisances écologiques, sonores, visuelles et autres : augmentation de la pollution, réduction des espaces verts, migration forcée des écrevilles, problème d'écoulement des eaux pour les terrains en contrebas, création d'îlot de chaleur avec le parking, intensification des nuisances sonores liées au parking, altération du paysage suite à la construction de bâtiments massifs et visuellement inappropriés, augmentation du trafic et de l'insécurité routière, pollution lumineuse, accroissement des risques d'inondation;
- Les rues Verrewinkel et Papenkasteel devraient être redéfinies en « rues scolaires » et la circulation devrait y être réduite à 20 km/h;

Considérant que la demande s'écarte des objectifs du Règlement Communal en matière de gestion des eaux en ce que le projet ne propose pas de citerne de récupération des eaux de pluie;

Considérant que cette dérogation ne nécessite pas de mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

25/01/2023 : dépôt de la demande;

02/03/2023 : attestation de réception d'un dossier incomplet par Urban-BE;

07/03/2023 : attestation de réception d'un dossier incomplet par Urban-DU;

28/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet par Urban-DU, demande d'avis SIAMU et des instances et du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle;

30/08/2023 : deuxième attestation de réception d'un dossier incomplet par Urban-BE;

12/04/2024 : troisième attestation de réception d'un dossier incomplet par Urban-BE;

19/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet par Urban-BE;

19/08/2024 au 17/09/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

02/10/2024 : 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 29/07/2024 et sera rendu en cours de procédure;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/09/2024 :

Documents examinés : note explicative, rapp. d'incid. sur l'envir., docs. gestion des eaux, plan d'implantation

Données :

Augmentation de superficie bâtie :	688 m ²
Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) :	688 m ² (selon fiche statistique – mesuré sur plans)
Contenances totales <u>théoriques</u> citerne et bassin temporisation :	23 m ³ citerne + 23 m ³ temporisation
Contenances totales <u>proposées</u> citerne et bassin temporisation :	0,2 m ³ citerne + 196 m ³ temporisation
Exutoire proposé pour les eaux pluviales :	infiltration
Diamètre ajustage à débit limité des eaux pluviales :	non mentionné
Egout public	oui
Repère altimétrique et altitude :	Deuxième Nivellement Général
Altitude rez à construire selon repère :	70,39 DNG = 0,85 projet
Nombre de places de parking voiture en domaine privé:	67 (- 57)
Nombre de places de parking vélo en domaine privé:	200 (+120)
Nombre de places de parking trottinettes en domaine privé:	85
Adaptation nécessaire de l'espace public :	adaptation accès av. du Lycée Français

REMARQUES PRELIMINAIRES

Il est regretté :

- Le caractère fort succinct de la description de l'objet de la demande;
- La multiplicité de documents placés dans le désordre sur la plateforme Nova, sans listing récapitulatif;
- La dénomination absconse des plans ("recollement" avec abréviations) rendant leur identification impossible à moins de tous les ouvrir;
- L'éparpillement des documents relatifs à la gestion de l'eau;
- Le manque de clarté de la note explicative quant à une deuxième phase éventuelle;
- Le manque de clarté et l'éparpillement des informations relatives au stationnement;
- La mention trop discrète à la page 4 de la note explicative d'une phase future dans laquelle tout l'espace de stationnement sera retravaillé.

Il est demandé :

- De fournir un index des plans et documents;
- De traiter les thématiques mobilité et gestion des eaux dans des documents séparés;

- De préciser pourquoi le projet est phasé, en quoi consistera la phase future et, surtout, quelle est la probabilité que cette phase II voie le jour.

CONDITIONS NECESSITANT UNE MODIFICATION DES PLANS ET INSEREES DIRECTEMENT DANS LA MOTIVATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE 191 :

"Requalification de la séquence d'accès"

La demande porte sur le réaménagement en espace privé de l'ancienne antenne de voirie cédée à l'Etat Français. Cependant, cette opération n'est décrite sur aucun des plans portés à la connaissance du service de la Voirie, hormis sur le plan d'implantation, sans détails et à une échelle trop petite, ce qui ne lui permet pas de remettre un avis sur cet aménagement.

Il semble par ailleurs qu'il ne sera pas prévu de clôture et portail sur le nouvel alignement (= limite privé-public) et que l'une des zones de plantation privées déborderait légèrement sur le trottoir public. Ne pas déplacer le portail sur la nouvelle limite place de fait ce parvis en zone accessible au public, alors qu'il est prévu d'y implanter une zone de stationnement de trottinettes, qui seront dès lors très exposées au risque de vol.

Il est demandé de produire un plan détaillé de cette zone à l'échelle 1/200^e maximum, mentionnant entre autres les revêtements et éléments linéaires à poser en domaine public, les hauteurs de bordures ainsi que le déplacement de l'avaloir afin qu'il s'aligne sur la future bordure courbe. Ce plan devra prévoir une distinction claire et univoque de l'alignement, au mieux par une clôture, au minimum par une bordure affleurante.

Stationnement

Stationnement du personnel

Le projet prévoit de supprimer beaucoup de stationnement, passant d'un total de 124 places de parking auto à 67, soit une perte de 57 places. Il s'avère qu'il s'agit là essentiellement de la suppression du parking du personnel auparavant situé le long de l'esplanade des bus. Le RIE précise que "afin de pallier la diminution du nombre d'emplacements du parking personnel, l'Etablissement souhaite fortement promouvoir la mobilité douce" notamment par la création de parking vélo, la sensibilisation en interne et la possibilité d'emprunter les bus de transport scolaire.

L'intention est louable, mais est-il réaliste de penser que des enseignants vont abandonner leur véhicule personnel si facilement au vu de leurs horaires généralement entrecoupés, du poids de leurs impédiments scolaires et enfin de la nature – pavée – des voiries d'accès, de surcroît glissantes par météo humide ?

Les 13 emplacements de parking auto envisagés à l'emplacement de la zone de giration des bus semblent assez peu compatibles avec celle-ci (l'épure de giration a-t-elle bien été générée avec un logiciel ad-hoc?), avec le risque qu'il se révèlent inutilisables.

Pour toutes ces raisons, il est craint que ce stationnement d'une partie du personnel se reporte en voirie publique alors que le taux d'occupation du stationnement dans les rues adjacentes est déjà de l'ordre de 90 % selon le RIE (p. 35).

Stationnement deux-roues

Il est constaté que des motos stationnent à proximité directe des emplacements vélos actuels près de l'accès sud. Il pourrait donc être utile d'ajouter à cet endroit du stationnement pour motos.

Stationnement pour trottinettes

Les plans ne spécifient pas comment seront aménagés les emplacements pour trottinettes. Des arceaux seront-ils prévus ?

Stationnement pour personnes handicapées

Les emplacements pour personnes handicapées se situent à l'entrée du parking, il semble pertinent de les placer au plus proche de l'école afin de minimiser la distance à parcourir pour ces personnes.

Bus scolaires

Le projet de construction du nouveau bâtiment a pour conséquence la suppression définitive de la possibilité de transit par l'intérieur du site entre les accès sud et nord, alors que c'est ce schéma qui était utilisé pour l'arrivée et le départ des bus scolaires. La nouvelle configuration induit la suppression de la majeure partie du parking du personnel pour permettre l'élargissement du parvis des bus et permettre leur demi-tour.

Il est constaté que le projet, s'il annonce conserver la place suffisante pour stocker 18 bus comme actuellement, n'offrira plus que 163 mètres linéaires de parking à cet effet, ce qui, à raison de 14 m par bus (12m + 2m d'écart), ne permet de stationner que 11 bus, alors que la situation actuelle offre trois rangées de 101 mètres linéaires, de quoi stationner 21 bus.

Se pose dès lors la question de savoir où seront stockés les 7 autres bus en attendant l'heure de départ collective prévue à 8h30, voire plus si le nombre d'élèves croît. Ceci pourrait engendrer des risques en termes de sécurité, puisque le transport par bus concerne 857 élèves. Des bus « en attente » pourraient en effet créer des conflits car ceux-ci masquent la visibilité des piétons et des cyclistes.

Les plans montrent des quais/trottoirs aux abords des zones de stationnement. Le cheminement depuis ceux-ci jusqu'à l'école n'est pas clairement indiqué et sécurisé, surtout dans le cas où tous les bus n'auraient pas eu accès à une place de stationnement.

L'épure de giration des bus sur l'aire de rebroussement semble fort simpliste alors que la zone sera sensible, devant aussi servir de parking automobile.

Il est remarqué que les bandes de stationnement pour bus présentent inexplicablement des largeurs différentes.

Impact du projet sur la circulation automobile

Les bus accèderont au site par la rue de Verrewinkel comme auparavant, mais repartiront dorénavant par la rue Papenkasteel, où deux difficultés se présenteront : le virage à droite pour entrer dans la rue Papenkasteel et le rétrécissement après le carrefour avec la rue Kinsendaal. Ces deux difficultés empruntées par 18 bus se suivant risquent de gêner fortement le trafic automobile montant la rue de Verrewinkel. De plus, le profil en long de la rue Papenkasteel présente une rupture assez vive au droit du caniveau transversal, par ailleurs inapte à supporter un tel trafic lourd.

Le soir, les 17 bus arrivent vers 16h-16h15 par la rue Verrewinkel et repartent tous par là au même moment que la sortie des élèves, cela risque de créer des conflits entre le personnel et certains parents qui repartent également à ces heures-là.

Dans les deux cas, s'il se confirme qu'il n'y aura plus que 163 mètres linéaires de parking bus, soit pour à peine 11 véhicules au lieu des 18 actuellement en service, le risque est réel de voir des bus en attente d'accès générer une congestion du trafic automobile dans la rue de Verrewinkel.

Traversées piétonnes

Il est remarqué que les deux traversées piétonnes présentes à l'heure actuelle à l'entrée du parking n'apparaissent plus dans le projet. Cela serait l'occasion de les équiper de dalles podotactiles afin de les rendre accessibles aux personnes déficientes visuelles.

Remarques quant aux cheminements piétons et cyclistes

L'accès au parking vélo dans l'enceinte de l'école pourrait être indiqué par un marquage tels que des logos vélo par exemple. En effet nous nous posons la question de la sécurité des cheminements piétons entre le bus et l'école, le projet ayant pour but de « créer des liaisons douces ».

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La proposition est globalement conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux mais certains points sont cependant à éclaircir et/ou à corriger :

1. La note de calcul révèle que les balcons seront raccordés au dispositif d'infiltration, ce qui est exclu au vu du risque de pollution de ces eaux par des produits de nettoyage et démaillonnage nocifs pour la nappe phréatique;
2. Les massifs infiltrants semblent être des carrés d'arbres, qu'il faudra donc choisir parmi des essences supportant d'avoir sporadiquement le tronc dans l'eau;
3. Les trois massifs enterrés de tamponnement / infiltration semblent trop proches des bâtiments à construire, ce qui est à déconseiller très fortement car cela induit un risque d'affouillement sous les fondations d'une part et car les eaux captées en toiture seraient in fine captées par les drains périphériques d'autre part, annulant par-là le bénéfice de l'opération. Il est recommandé de placer les dispositifs infiltrants dans des zones de terre non retravaillées, c'est-à-dire hors de tout remblais potentiellement non-homogène.
4. La note de gestion des eaux précise que les dispositifs de tamponnement sont destinés à gérer une pluie à temps de retour de deux ans, alors que "pour des précipitations majeures, ces espaces creux débordent dans le réseau d'assainissement dédié à la collecte des eaux de ruissellement". Étant donné que la même note précise que "les dispositifs en place permettront de tamponner et d'infiltrer n'importe quelle pluie de 100 ans sans rejet", il faut donc supposer que ce réseau est surdimensionné pour offrir le volume de 218,7 m³ et dépourvu de tout exutoire. Il est demandé de préciser en quoi consiste ce réseau d'assainissement (ce terme fait plutôt référence à un réseau d'eau usée), quel est son volume, son matériau, son diamètre d'ajutage et son (ses) point(s) de rejet.
5. L'esplanade des bus devant être réaménagée, il s'indique d'en gérer les eaux pluviales autrement que par collecte et rejet à l'égout. Un revêtement drainant, idéalement sur coffre stockant, serait bienvenu pour limiter le rejet d'eau in fine en domaine public.
6. Il est demandé de produire un plan uniquement consacré à la gestion des eaux pluviales (en bleu) et usées (en rouge) à une échelle lisible et distinct des indications de parking.

Contacts utiles :

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

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

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

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidibatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

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

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

○ L'avis du Service de l'Environnement émis le 02/08/2024 :

Considérant le projet à savoir :

- construire un nouveau bâtiment, comportant un auditorium de 287 places assises et des locaux administratifs afin de relocaliser ceux-ci qui sont actuellement dans un bâtiment modulaire qui sera démantelé à la livraison du bâtiment une fois le déménagement effectué de ses locaux vers le nouveau bâtiment;
- aménager un parvis intérieur sécurisé, avec poste de garde, sas de contrôle;
- Aménager les abords et particulièrement ceux du nouveau parvis faisant face à la nouvelle construction
- préparer la reconfiguration de la desserte bus et la création de liaisons douces, sur l'emprise des espaces de stationnement actuels.

Avis favorable à condition de :

- Modifier le plan de plantation de façon à sélectionner des espèces européennes adaptées aux changements climatiques et favorables à la biodiversité (fleurs, fruits, refuges,...)
- Respecter toutes les mesures d'atténuation proposées par l'évaluation appropriée des incidences à savoir :

Mesure d'atténuation n°1

Réaliser l'abattage des arbres en dehors de la période de nidification (1er avril – 15 août).

Mesure d'atténuation n°2

Afin d'éviter les collisions d'oiseaux sur les surfaces vitrées, il est nécessaire de réduire la réflexion des vitrages de la façade Nord-Ouest du bâtiment faisant face à un écran de végétation en prévoyant soit :

- Des vitres à faible degré de réflexion externe (max. 15 %);
- De couvrir minimum 25% de la surface par une trame visible (verre sérigraphié, films plastiques avec motifs, etc.).

Il sera également nécessaire de s'assurer de l'absence d'angles transparents.

Mesure d'atténuation n°3

Prendre les mesures suivantes durant le chantier afin d'éviter toute pollution du sol de la zone Natura 2000 :

- Effectuer le stockage du matériel et des engins au Nord du Site;
- Prévoir des kits anti-pollution sur Site pour pallier tout écoulement accidentel de produits dangereux;
- Assurer le ravitaillement des engins de chantier dans des conditions de nature à éviter toute contamination du sol (pompe à arrêt automatique, traitement des écoulements et égouttures, zone imperméabilisée, etc.);
- Prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute pollution par les laitances de béton.

Mesure d'atténuation n°4

Prendre les mesures suivantes afin d'éviter toute pollution lumineuse ou barrière à la circulation des chauves-souris :

- Les éclairages extérieurs devront être orientés vers le sol.
- Le nombre, la puissance et la durée de fonctionnement de l'éclairage extérieur devront être limités au strict nécessaire.

Mesure d'atténuation n°5

Nettoyer les chenilles des engins avant leur transport au droit du chantier afin d'éviter toute importation d'espèces invasives au droit du Site

Mesure d'atténuation n°6

Interdire la plantation d'espèces invasives au droit du Site.

Mesure d'atténuation n°7

Prévoir au minimum une ouverture dans la clôture tous les 50 mètres. Ces ouvertures devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Présenter un diamètre de l'ordre de minimum 15 cm;
- L'ouverture doit être située au niveau du sol (pas d'ouverture sous le niveau du sol susceptible de se remplir d'eau ou de terre).

Mesure d'atténuation n°8

Installer deux nichoirs à chauves-souris au niveau de la façade Sud du bâtiment;

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement émis le 27/09/2024 : Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'il s'agit d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;
 - Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS;
 - Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis extensif pour la construction de nouveaux bâtiments au sein d'un établissement scolaire;
 - Considérant que la décision de base (prolongation de permis d'environnement n° 1.788.742) arrive à échéance le 06/06/2037;
 - Considérant qu'une salle de spectacle et des pompes à chaleur sont ajoutées aux installations classées;
 - Considérant que le parking est réaménagé et implique une diminution du nombre d'emplacements de parking pour voitures;
 - Considérant qu'il y aura dorénavant 69 emplacements de parking au lieu de 124;
 - Considérant que le projet prévoit l'augmentation du nombre d'emplacements vélos et la création d'emplacements pour trottinettes;
 - Considérant qu'il y aura dorénavant 200 emplacements vélos et 85 emplacements trottinettes sur le site;
 - Vu le PDE de 2022-2023 dans lequel il est stipulé que 120 employés viennent en voiture sur le site, que 32 employés viennent en covoiturage, que 126 employés et élèves viennent à vélo et que 31 employés et élèves viennent en trottinette;
 - Considérant que l'offre en emplacements vélos et trottinettes permet de répondre à la demande actuelle;
 - Considérant que le Lycée Français a la volonté de mettre en place des actions de sensibilisation pour favoriser l'usage de la mobilité douce pour réduire l'utilisation de la voiture;
 - Considérant que d'après le Vademecum vélo, 442 emplacements vélos seraient nécessaires vu la fréquentation du site;
 - Considérant que le site est localisé en zone d'accessibilité C avec l'arrêt de tram le plus proche à 800 m, la ligne de bus la plus proche à 500 m, la gare la plus proche à 1,2 km et sans station de métro à proximité;
 - Considérant que les voiries à proximité du site sont saturées à approximativement 90 % en journée;
 - Considérant que le projet prévoit des aménagements de gestion des eaux de pluie pour un volume total de 255 m³;
 - Considérant que ces aménagements sont des noues (pour un volume total de 27 m³), des massifs drainants (pour un volume total de 18 m³) et une SAUL (structure alvéolaire ultra-légère, pour un volume total de 210 m³);
 - Considérant que la SAUL est un aménagement d'infiltration non durable qui se colmate rapidement;
 - Considérant que le calculateur Parcelle de Bruxelles Environnement préconise la mise en place d'aménagements d'infiltration pour un volume de 185 m³ vu l'imperméabilisation du projet;
 - Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis en date du 12/07/2024 (référence : Cl.1981.3530/44);
 - Considérant qu'il y a eu 9 remarques durant l'enquête publique;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'augmenter le nombre d'emplacements vélos afin de tendre au maximum vers les recommandations du Vademecum vélos;
 - de prévoir des aménagements durables de gestion intégrée des eaux de pluie pour un volume en eau de minimum 185 m³;
- l'avis d'AccesAndGo émis en date du 26/10/2024 :
- Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Non conforme aux exigences du RRU.
- Dans l'auditoire, les emplacements réservés PMR doivent être sur plusieurs niveaux.
- A défaut les emplacements doivent être placés avec d'autres places classiques pour permettre aux étudiants de ne pas être stigmatisés seuls devant tout le monde.
- Les toilettes PMR doivent être équipées de barres d'appui. Les portes doivent être desservies par une aire de rotation en dehors du débattement.
- Dans les salles de formations avec mobilier fixe, un poste PMR doit être prévu. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.
- Veuillez trouver en annexe notre analyse détaillée et nos suggestions en ce qui concerne l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite ainsi que notre appréciation quant au respect du RRU, Titre IV et ou du Titre VII, afin que vous puissiez, en connaissance de cause, décider de l'octroi ou non du permis de bâtir;
- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/08/2024 et émis le 08/09/2023 et joint à la demande
- Considérant que cet avis est favorable sous réserve du respect des 13 conditions et 4 remarques émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant que la présente demande porte sur un terrain sis avenue du Lycée Français, 9 à 1180 Uccle; que le projet s'implante au sein de l'Etablissement du Lycée Français;

Considérant que le terrain a une superficie de 44.145 m²; qu'il compte 10 bâtiments dont 1 bâtiment modulaire préfabriqué (administration, lycée et collège, laboratoires scientifiques, section élémentaire, logements de fonction, médiathèque, restauration, équipements sportifs); qu'une loge de garde est également présente à chacun des accès;

Qu'outre les bâtiments, l'Etablissement comporte également des espaces extérieurs : cours, terrains de sport et parkings;

Liste des bâtiments de l'Etablissement :

- Bâtiment H/AD : Bureaux administratifs
- Bâtiment A : lycée + collège
- Bâtiment B : laboratoires scientifiques
- Bâtiment C : section 'élémentaire'
- Bâtiment D : lycée + collège
- Bâtiment I : logements de fonction
- Bâtiment M : médiathèque
- Bâtiment R : restauration
- Bâtiment G1 : équipements sportifs
- Bâtiment G2 : équipements sportifs;

Considérant que l'Etablissement est bordé par :

- Au Sud-Est : la ligne de chemin de fer. Au-delà de celle-ci se trouve une zone boisée classée Natura 2000;
- Au Nord et à l'Ouest par un quartier d'habitations;
- Au Sud : des habitations ainsi qu'une bijouterie et un centre médical;

Considérant que le projet se situe sur une petite partie de l'emprise totale de l'établissement; que la partie impactée par les travaux est appelée « le site »;

Que le Site est actuellement occupé par :

- L'accès Nord à l'Etablissement comportant une loge de garde;
- Une zone de parking vélo;
- Un bâtiment modulaire préfabriqué : il est occupé par les bureaux administratifs de l'école;
- Une partie de la zone bus;
- Une partie du parking personnel;

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

Considérant que le projet vise à :

- Construire des équipements scolaires complémentaires;
- Améliorer le cadre de vie des employés des bureaux administratifs situés au sein du bâtiment modulaire préfabriqué vieillissant;
- Requalifier la séquence d'accès des usagers du côté de l'Avenue du Lycée Français en repensant le parvis extérieur et intérieur partiellement plantés, et de retravailler la sécurisation des accès;

Considérant que la demande telle qu'introduite envisage le programme suivant :

Plus concrètement, le projet prévoit :

- La construction d'un nouveau bâtiment composé de deux pôles :
 - Des locaux administratifs ainsi que deux salles de formation et une grande salle du conseil;
 - Un auditorium multifonction au service de l'établissement de 280 places assises et des locaux réservés au fonctionnement de la scène;
- La démolition du poste de garde existant côté Avenue du Lycée Français (accès Nord);
- L'aménagement d'un parvis intérieur sécurisé impliquant la construction d'un nouveau poste de garde, au niveau de l'accès Nord, ainsi que la requalification des grilles et portails d'accès;
- Le réaménagement de la zone accueillant les bus scolaires. Le nombre de bus pouvant être accueilli dans la zone ne sera toutefois pas modifié avec le projet (18 bus);
- Le réaménagement du parking personnel. Actuellement, ce parking comporte 68 emplacements et le projet prévoit de le réduire à 15 emplacements dont 2 PMR (soit 53 emplacements de moins). La réduction de ce parking se fera au profit de l'implantation du nouveau bâtiment ainsi que du réaménagement de la zone d'accueil des bus. Les autres parkings pour véhicules légers ne sont pas modifiés;

- La relocalisation du parking vélo. Etant donné l'implantation du nouveau bâtiment, le parking vélo sera déplacé. Le nombre d'emplacements vélo de ce parking restera identique, à savoir 50 emplacements;
- L'aménagement d'une aire de livraison le long de l'auditorium;
- L'implantation de bassins d'orage enterrés;
- Le projet prévoit également des nouveaux emplacements vélos à divers endroits de l'Etablissement. Au total, 120 nouveaux emplacements sont prévus. 85 emplacements pour trottinettes sont également prévus;
- Afin de permettre le bon déroulement des travaux, il sera nécessaire de déplacer le bâtiment modulaire préfabriqué actuellement présent en lieu et place du nouveau bâtiment prévu. Il sera déplacé dans la cour intérieure de l'Etablissement pendant la construction du nouveau bâtiment. Une fois ce dernier terminé, les bureaux seront déménagés et le bâtiment modulaire sera enlevé;

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

Considérant qu'en termes de programme et d'affectation, outre les nouveaux aménagements extérieurs, le projet propose la construction d'un nouveau bâtiment composé de deux pôles :

- Des locaux administratifs ainsi que deux salles de formation et une grande salle du conseil;
- Un auditorium multifonction au service de l'établissement de 280 places assises et des locaux réservés au fonctionnement de la scène;

Considérant qu'actuellement, les représentations de spectacles d'élèves ainsi que les formations se font dans le bâtiment C (section 'élémentaire'); que l'objectif est que ce bâtiment soit uniquement dédié à la section élémentaire (primaire) et non plus pour d'autres activités;

Qu'avec le projet, ces activités seront centralisées dans le nouveau bâtiment;

Considérant que les activités organisées dans l'auditorium sont en liaison directe avec les activités des élèves: théâtre, chorale des élèves, conférence, examens, spectacle de fin d'année; que la fréquentation du nouvel auditorium sera similaire à sa fréquentation actuelle, soit pendant les heures d'ouverture de l'Etablissement (de 08h00 à 16h du lundi au vendredi hors vacances scolaires); qu'il pourra également être occasionnellement occupé :

- 2 fois par mois jusqu'à 23h00 pour des représentations théâtrales des élèves;
- Le samedi de 8h00 à 13h00 en période d'examens ou lors des journées portes ouvertes;

Considérant que les salles de formation sont prévues pour de la formation continue; que les formations sont destinées aux personnels des établissements du réseau scolaire de l'enseignement français à l'étranger implantés dans la Zone Europe du Nord-Ouest et Scandinavie (ZENOS) qui regroupe 25 établissements scolaires dont 3 sont situés en Belgique; que ces stages sont tous organisés durant les heures d'ouverture de l'Etablissement; qu'ils ont généralement une durée de 2 jours (09h00 à 16h00) et accueillent 20 à 25 stagiaire par stage;

Considérant que la création de nouveaux espaces administratifs, de l'auditorium ou des salles de formation n'implique cependant pas de modification du nombre de personnel de l'Etablissement ni du nombre d'enfants scolarisés;

Considérant que le projet entre parfaitement dans les affectations prévues par le PRAS (zone d'équipement collectif et de service public) et qu'il n'implique pas d'augmentation de personnel ou d'élèves;

Considérant qu'en termes de démolitions, le projet prévoit la démolition du poste de garde côté Nord, avant sa reconstruction de l'autre côté de l'accès au site ainsi qu'à terme, la démolition du bâtiment modulaire préfabriqué qui accueille actuellement les locaux administratifs;

Considérant que ce bâtiment modulaire sera déplacé dans la cour de l'école existante pendant la durée des travaux puis sera démonté une fois les locaux administratifs déménagés dans le nouveau bâtiment;

Considérant la vétusté de ce bâtiment qui n'avait qu'une vocation provisoire lors de son installation;

Considérant dès lors que ces démolitions sont tout à fait acceptables et entrent parfaitement dans la logique du projet;

Considérant la mauvaise qualité des matériaux à démonter et le peu d'intérêt à récupérer quelques éléments que ce soit lors de la démolition;

Considérant qu'en termes d'implantation, le nouveau bâtiment s'organise en angle; qu'il est composé de deux entités reliées par un petit passage intérieur permettant ainsi de créer une grande esplanade plantée s'ouvrant sur la séquence d'entrée depuis l'Avenue du Lycée Français et vers le cœur de l'établissement;

Considérant que le nouveau bâtiment s'implante relativement près des limites parcellaires voisines; que pour autant, il ne peut être considéré que cette distance soit dérogatoire à la réglementation puisqu'il s'agit ici d'un bâtiment isolé et que le RRU édicte des règles d'implantation pour les bâtiments mitoyens; que cette implantation a été choisie pour optimiser les espaces dédiés aux élèves au sein du site, de manière à libérer le plus d'espace possible pour le nouveau parvis d'entrée; que l'implantation du nouveau bâtiment fera aussi office d'écran acoustique pour le voisinage immédiat, permettant ainsi de bloquer au maximum les bruits générés par les entrées et sorties scolaires;

Considérant que le nouveau bâtiment est implanté à proximité de parcelles particulièrement profondes, à la limite des fonds de jardins particulièrement arborés; que l'arrière des maisons d'habitation de la rue Geleytsbeek se situent à plus de 190 mètres du nouveau bâtiment; que le bâtiment le plus proche est l'immeuble à appartements situé au 7 de l'avenue du Lycée Français; qu'il se situe à plus de 20 m du nouveau bâtiment; que la villa la plus proche du projet, située en intérieur d'îlot, se trouve à plus de 80 mètres du nouveau bâtiment;

Considérant qu'un écran végétal dense existant sur toutes les parcelles voisines crée une zone tampon verdurisée entre le projet et les maisons voisines;

Considérant que le projet ne modifie pas les talus existant entre la parcelle du Lycée Français et les parcelles voisines en contrebas; que les excavations se limitent au strict nécessaire et n'empiètent pas sur les parcelles voisines;

Qu'en l'espèce, cette implantation ne peut être considérée comme préjudiciable pour les parcelles voisines;

Considérant que l'implantation du nouveau bâtiment nécessite le déplacement du parking pour vélos existant ainsi que la suppression de stationnements pour le personnel;

Considérant que la nouvelle loge de garde est directement accolée au nouveau sas d'accès à l'établissement scolaire et s'implante logiquement par rapport à la nouvelle séquence d'entrée dans l'établissement depuis l'avenue du Lycée Français; qu'il s'agit d'un petit bâtiment isolé et bas, dont l'implantation ne peut avoir aucune incidence sur les parcelles voisines;

Considérant que le bâtiment modulaire existant est déplacé temporairement au droit de la cour de l'établissement, entre les bâtiments M, G1 et B; que ce choix d'implantation n'entrave pas la bonne utilisation de la cour et qu'il ne s'agit que d'une situation temporaire puisque le bâtiment sera démonté et évacué à la fin des travaux;

Considérant qu'en termes d'emprise au sol, le taux d'emprise passe de 0,19 à 0,21; que la superficie au sol des bâtiments passe de 8.639 m² à 9.327 m², soit une augmentation de 688 m², sur une parcelle dont la superficie totale s'élève à 44.145 m²;

Considérant par contre que le taux d'imperméabilisation de la parcelle passe lui de 0,59 à 0,58, réduisant de 475 m² la surface de zones imperméables au sein de l'établissement;

Que ceci est de nature à réduire une dérogation à l'Article 13 du Titre I du RRU en ce que la surface imperméable au sein du site dépasse les 50% de la superficie totale des parcelles;

Que ceci sera analysé plus loin;

Considérant qu'en termes de volumétrie, le nouveau bâtiment se compose de deux volumes reliés par un volume bas; que le volume principal (administratif) se compose d'un rez-de-chaussée et de deux étages en retrait, et présentant une hauteur totale de 9,96 m par rapport au niveau 0.00; que le bâtiment secondaire (auditorium) ne présente qu'un seul niveau (comprenant la scène et les gradins) et présentant une hauteur de 5,62 m par rapport au niveau 0.00; que l'acrotère légèrement surélevée de ce volume permet de dissimuler les installations techniques placées sur la toiture plate (groupe de ventilation, PAC's);

Considérant que le poste de garde est un petit volume de 3,60 m par 6,40 m et d'une hauteur totale de 3m;

Considérant que ces gabarits sont tout à fait raisonnables au sein de l'établissement scolaire; que le bâtiment A, qui fait directement face au nouveau volume, est lui bien plus élevé (plus de 17 m de hauteur); que l'immeuble voisin le plus proche se situe au 7 de l'avenue du Lycée Français et présente un gabarit R+9 avec une hauteur de plus de 33 mètres;

Considérant que les hauteurs proposées pour le nouveau bâtiment s'intègrent parfaitement dans leur contexte;

Considérant qu'une étude d'ensoleillement aux solstices d'hiver et d'été a été réalisée par le bureau Open architectes; que selon cette étude, le nouveau bâtiment est susceptible de générer des ombres sur les parcelles voisines et plus particulièrement sur les logements des premiers étages de l'immeuble à appartement sis avenue du Lycée Français, 7;

Que néanmoins, les ombres générées sur ces logements auront essentiellement lieu en hiver, en fin d'après-midi. Que toutes les autres ombres portent sur les fonds de jardin largement arborés en situation existante; que les incidences du nouveau bâtiment en matière d'ensoleillement sur les parcelles voisines sont donc considérées comme limitées et acceptables;

Considérant qu'en termes de matérialité, les matériaux se veulent sobres et pérennes;

Considérant que pour le nouveau bâtiment, le socle du rez-de-chaussée, construit en structure béton est marqué par ses débords en béton préfabriqué gris clair et ses menuiseries en aluminium de teinte bronze; qu'aux étages du volume administratif, dont la structure est traitée en bois, les débords des deux niveaux sont habillés de carreaux émaillés de terre cuite vert bouteille et de châssis bois; qu'ainsi le projet peut se lire en deux strates distinctes depuis le parvis, tout en s'intégrant à son contexte vert; qu'en effet, le choix de carreaux émaillés verts et les nombreux vitrages, matériaux réfléchissants, permettent de refléter le contexte végétal alentour et d'ainsi amoindrir l'impact visuel de ces deux étages en retrait;

Considérant dès lors que le choix particulier des matériaux permet d'intégrer le projet dans son contexte immédiat et d'amoindrir son impact pour le voisinage;

Considérant cependant que le Rapport d'Incidences Environnemental évoque une problématique liée à la faune; qu'afin d'éviter les collisions d'oiseaux sur les surfaces vitrées, il est nécessaire de réduire la réflexion des vitrages de la façade Nord-Ouest du bâtiment faisant face à un écran de végétation en prévoyant soit :

- Des vitres à faible degré de réflexion externe (max. 15 %);
- De couvrir minimum 25% de la surface par une trame visible (verre sérigraphié, films plastiques avec motifs, etc.);

Il sera également nécessaire de s'assurer de l'absence d'angles transparents;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer une alternative pour cette façade en fonction de cette mesure d'atténuation proposée par le RIE;

Considérant que la loge de garde est parée de briques de teinte beige et que les menuiseries sont en aluminium laqué noir; que comme le bâtiment administratif, la construction comporte un bandeau de béton préfabriqué de teinte gris clair en sa partie supérieure, qui s'avancera pour couvrir le sas d'entrée; que le sas est réalisé avec une clôture barreaudée métallique de couleur blanche;

Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, le nouveau bâtiment répond aux besoins de l'école et permet un usage ergonomique des lieux;

Considérant qu'il y a cependant lieu de répondre aux avis du SIAMU et d'AccessAndGo par certaines petites modifications d'aménagements;

Considérant qu'en termes de flux de circulation, le projet s'implante au sein du périmètre d'un établissement scolaire; que l'Etablissement compte environ 2400 élèves (et 200 élèves de maternelle pour l'implantation chaussée d'Alseberg, 1351 à 1180 Bruxelles) et environ 310 employés (dont 20 sur l'implantation chaussée d'Alseberg); que l'Etablissement est ouvert de 06h00 à 21h30, du lundi au vendredi; que les horaires d'accueil des élèves sont de 08h00 à 18h00 du lundi au vendredi;

Considérant qu'en termes de flux liés aux élèves, les horaires des cours sont les suivants, du lundi au vendredi :

- Section élémentaires : 08h30 - 15h30 + garderie ouverte de 15h30 à 16h30;
- Section collège - lycée : 08h20 à 18h00;

Le matin, les élèves arrivent à l'Etablissement sur une période de 15 à 35 min avant le début des cours, soit à partir de 07h45;

Considérant que selon le plan de déplacement scolaire (année scolaire 2022/2023), la part modale des élèves est la suivante :

- Primaire : (environ 750 élèves) :
 - A pied : 8 % (60 élèves)
 - Vélo : 2% (14 élèves)
 - Transport en commun : 3% (22 élèves)
 - Bus scolaire : 51 % (380 élèves)
 - Voiture (dont covoiturage) : 26 % (192 élèves)
 - Covoiturage (hors membre de la famille) : 10 % (75 élèves);

- Secondaire : (environ 1650 élèves) :
 - A pied : 23 % (381 élèves)
 - Vélo (dont trottinette) : 6 % (75 à vélo et 25 en trottinette)
 - Transport en commun : 21,5 % (353 élèves)
 - Bus scolaire : 29 % (477 élèves)
 - Cyclomoteur ou moto : 1 % (12 élèves)
 - Voiture (dont covoiturage) : 16 % (267 élèves)
 - Covoiturage (hors membre de la famille) : 3,5 % (57 élèves);

Considérant qu'en termes de flux liés aux bus scolaires, une partie des élèves arrive à l'Établissement via des bus privés; que les bus ont une capacité de 50 à 63 places, qu'ils mesurent entre 12 et 14 m de long;

- Le matin : 18 bus (18 lignes) arrivent le matin entre 7h50 et 8h30. Le gros de la flotte arrive entre 7h50 et 8h05. Les bus arrivent actuellement tous par l'entrée Verrewinkel et repartent tous par l'avenue du Lycée Français. Ils se garent au niveau de la zone de bus qui offre 200 m de stationnement. Ils repartent les uns après les autres à partir de 8h30 (une fois les cours commencés) par l'avenue du Lycée Français;
- Le soir : 17 bus (17 lignes) sont prévus pour les trajets de fin de journée, entre 15h et 16h45. Le plus gros de la flotte arrive entre 16h et 16h15. Tout comme le matin, les bus arrivent actuellement tous par la rue Verrewinkel et stationnent au niveau de la zone bus. Contrairement au matin, 10 bus repartent vers la Rue de Verrewinkel et 7 par la rue du Lycée Français. A noter que le mercredi, les trajets retour partent à 12h35;

Considérant que deux bus sont susceptibles de stationner dans la zone bus en dehors des heures de débarquement et embarquement des élèves afin d'emmener les élèves de CM2 et 6ème à la piscine. Que ces flux ont lieu de manière hebdomadaire, en dehors des heures de pointe du matin ou du soir;

Considérant qu'en termes de flux liés aux employés, les personnes enseignantes ont des horaires de travail variables, la majorité d'entre elles arrive à l'Établissement entre 07h30 et 08h15 et repart entre 15h30 et 18h00, en fonction de leur emploi du temps. Les personnes non enseignantes arrivent entre 07h00 et 09h00 et quittent l'établissement entre 15h30 et 18h00, en fonction de leur emploi du temps. Considérant que selon le plan de déplacement scolaire (année scolaire 2022/2023), la part modale des employés

(310 personnes) est la suivante :

- A pied : 16 % (49 employés)
- Vélo (dont trottinette) : 14 % (37 à vélo et 6 en trottinette)
- Transport en commun : 19,5 % (61 employés)
- Cyclomoteur ou moto : 1,5 % (5 employés)
- Voiture (dont covoiturage) : 39 % (120 employés)
- Covoiturage (hors membre de la famille) : 10 % (32 employés);

Considérant qu'en termes de flux liés aux livraisons, des livraisons ont lieu de manière journalière pour assurer les livraisons liées à la cantine ainsi qu'aux commandes de fournitures et de services de l'Établissement. Ces livraisons ont lieu entre 06h30 et 07h30, entre 09h00 et 11h30 ou entre 13h30 et 15h30, du lundi au vendredi. Que d'autres livraisons sont effectuées, de manière plus ponctuelles pour des fournitures diverses (pédagogiques, administratives, techniques, informatiques...) et services divers (nettoyage, reprographie, maintenance,...);

Considérant qu'outre ces flux journaliers, l'Établissement est susceptible d'ouvrir ses portes au maximum 2 fois par mois, jusqu'à 23h, pour des représentations théâtrales des élèves ainsi que le samedi de 08h00 à 13h00 en période d'examen ou lors des journées portes ouvertes (1 fois par an). Des stages sont également organisés au sein de l'Établissement. Ces stages sont au nombre de 30 par an et sont généralement organisés sur 2 jours, soit environ 60 jours par an. Ils accueillent 20 à 25 stagiaires. Les stagiaires utilisent les transports en commun pour se rendre et quitter l'Établissement;

Considérant que le projet n'engendre pas d'augmentation de personnel ni d'élèves, il peut être considéré que les flux post-construction ne seront pas modifiés par rapport à la situation existante;

Seule leur répartition sera modifiée puisqu'après le projet, l'accès Nord sera restreint et réservé aux piétons, cyclistes, services, livraisons, logements et services de secours;

Que cette modification a pour conséquence que tous les bus scolaires emprunteront la rue de Verrewinkel (accès Sud) (et donc la rue Papenkasteel) pour accéder à l'Établissement et repartir;

Considérant que cette rue est trop étroite pour permettre le croisement des bus, notamment dans le goulot entre les carrefours reliant la rue Papenkasteel à la rue Geleytsbeek et à la rue Kinsendaël;

Que cette situation pourrait être très problématique en termes de sécurité pour les usagers faibles et pour la tranquillité du quartier;

Considérant néanmoins que le demandeur ne prévoit pas que les bus se croisent dans ces rues résidentielles; qu'en effet, tous les bus, une fois arrivés sur site, stationnent dans la zone d'accueil des bus en début et en fin de journée et qu'ils sont autorisés à repartir uniquement à partir de 8h30 le matin et 15h45 l'après-midi;

Considérant dès lors qu'ils repartent les uns derrière les autres et ne se croisent pas;

Considérant qu'à cela s'ajoutent les véhicules du personnel (accès Sud) ainsi que ceux des parents pour déposer leurs enfants (accès Sud et Nord);

Considérant qu'en termes de parking, le projet prévoit de réaménager le parking personnel; que le parking personnel actuellement présent sur le Site sera réduit de 68 emplacements à 15 emplacements (dont

2 PMR), soit 53 emplacements de moins; que cette diminution se fait au profit de l'implantation du nouveau bâtiment et du réaménagement de la zone d'accueil des bus;

Qu'afin de pallier à la diminution du nombre d'emplacements du parking personnel, l'Etablissement souhaite fortement promouvoir la mobilité douce, étant donné la mauvaise desserte du quartier en transports en commun (zone C) :

- Création de 120 places de parking vélo supplémentaires (soit un total de 200 emplacements vélos au sein du site) et 85 places de parking trottinettes;
- Des actions de communication seront menées en direction des membres du personnel afin de favoriser le covoiturage et l'utilisation de véhicules non motorisés (lettre interne, sensibilisation lors de la réunion de rentrée rassemblant tous les personnels du lycée, courriels spécifiques dédiés à la promotion de la mobilité douce, semaine de la mobilité avec l'organisation de nombreux événements visant à promouvoir la mobilité douce auprès des élèves et du personnel);
- Les 18 bus qui assurent le transport scolaire (dont le taux de remplissage est de 80%) seront autorisés à transporter le personnel de l'Etablissement. Les frais de transport seront pris en charge par l'Etablissement;

Considérant que l'objectif poursuivi par l'Etablissement est de réduire l'utilisation de la voiture par le personnel de 48 % afin d'éviter le report du stationnement dans les voiries adjacentes; que les autres zones de stationnement pour véhicules légers restent inchangées à ce stade;

Considérant qu'il est bien entendu que la demande de permis d'urbanisme ne porte aujourd'hui que sur les plans introduits et non sur une éventuelle seconde phase impliquant l'implantation d'un nouveau parking; que cette hypothétique seconde phase devra être étudiée avec le même sérieux que la demande actuelle;

Considérant qu'en termes d'installations techniques, le projet prévoit d'installer les installations suivantes :

- Un groupe de ventilation pour la ventilation et le chauffage de l'auditorium : le groupe de ventilation alimente la salle et la scène en air neuf par des bouches de pulsion dans le sol de la salle. Cet air sera chauffé par une batterie de chauffe installée avec le groupe et permettra de chauffer la salle et la scène;
- Deux groupes de ventilation pour la ventilation des locaux administratifs;
- 2 pompes à chaleur pour le chauffage des locaux administratifs;
- 1 pompe à chaleur pour le chauffage et la climatisation du poste de garde;

Considérant que ces installations sont reprises dans un édicule technique situé en toiture de l'auditorium; que cet édicule, à ciel ouvert, est entouré de parois parachevées avec un enduit sur isolant, limitant la propagation du bruit des installations;

Considérant que la pompe à chaleur pour la loge de garde sera placée au Sud de celle-ci, à proximité de la limite de Site et des terrasses des appartements;

Considérant néanmoins, qu'il s'agit d'une pompe à chaleur avec une puissance limitée (max 4 kW) et un bruit généré associé limité;

Qu'étant donné la grande distance par rapport aux maisons d'habitations les plus proches, il est possible d'affirmer que ces installations, telles qu'implantées, ne peuvent être sources de nuisances de bruit pour le voisinage;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le Site ne fait pas partie d'une zone de protection particulière pour la biodiversité ni du réseau écologique bruxellois. Cependant, la partie Est de la parcelle qui comprend le Site se trouve au droit de la zone tampon de 60 m de la zone Natura 2000 « Parc de la Sauvagère ». Le Site dispose de zones végétalisées au droit desquelles plusieurs grands arbres sont présents. Des arbres sont également présents le long de la limite Ouest du Site. Aucun arbre remarquable n'est présent sur le Site;

Considérant qu'afin de pouvoir implanter le nouveau bâtiment, le projet prévoit d'abattre 2 arbres et de supprimer 2 haies; que les arbres doivent être abattus car ils sont localisés dans les zones d'intervention et ne résisteraient pas aux travaux à réaliser à leur pied;

Que selon l'Ordonnance relative à la conservation de la nature, l'abattage d'arbres est interdit entre le 1er mars et le 15 août;

Que les plantations le long de la zone bus sont conservées;

Considérant que le projet prévoit de réaliser plusieurs plantations de massifs arbustifs, couvre sol, de vivaces et graminées, d'hélophytes et de l'engazonnement autour du nouveau bâtiment ainsi que sur le parvis;

Que les toitures du nouveau bâtiment seront entièrement végétalisées;

Que l'impact sur la zone Natura 2000 à proximité du Site est étudié dans le Rapport d'Incidences Environnemental dont il y a lieu de tenir compte;

Considérant qu'afin d'éviter toute vue sur le fond des jardins voisins, il y a lieu de renforcer l'écran végétal entre le nouveau parking du personnel, à côté de l'amphithéâtre, la zone de stationnement des bus et le fond des parcelles voisines;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la zone de parking par une végétalisation accrue, notamment entre les zones de stationnement de bus, par la plantation d'arbres à haute tige;

Considérant que les matériaux de revêtements de sol extérieurs ne sont pas explicitement mentionnés dans les plans; que les plantations sont évoquées sans être précisées;

Qu'il y a lieu de privilégier des matériaux de revêtements de sol extérieurs au moins semi-perméables pour le parvis et les voies de circulation;

Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan détaillé des abords reprenant les matériaux et les différentes essences végétales choisies;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux pluviales, l'approche se veut une amélioration de la situation existante; qu'en effet, actuellement, les eaux s'écoulent sur les toitures et surfaces imperméables sans être récupérées, ni temporisées;

Considérant que le projet propose les systèmes de gestion des eaux pluviales suivants :

- La toiture du bâtiment administratif sera végétalisée avec un complexe de minimum 10 cm + 8 mm de rétention permanente;
- Les eaux de toitures sont orientées gravitairement vers les espaces creux de tamponnement situés sur le parvis. Ces espaces permettent de tamponner 27 m³, pour une surface d'infiltration de 88 m². Le trop-plein de ces espaces est orienté vers les bassins tampons enterrés;
- Les eaux de ruissellement des parvis ainsi que les trop-pleins des espaces creux sont dirigées vers 3 bassins d'orage enterrés infiltrants :
 - 2 bassins composés de cailloux concassés, soit 30 % de vide pour une capacité de 36 m³ utiles et une surface d'infiltration de 300 m²;
 - 1 bassin composé d'une structure alvéolaire ultra légère (SAUL) de 137 m³ utiles et une surface d'infiltration de 217 m²;

Au total, les dispositifs auront une capacité de 200 m³ avec une surface d'infiltration de 605 m² et ils permettront de tamponner et d'infiltrer une pluie avec une période retour de 100 ans;

Les eaux pluviales ne sont pas réutilisées. En effet, le projet ne prévoit pas de citerne de récupération des eaux de pluie et n'est donc pas conforme au RCU Eau sur ce point-là (voir plus bas);

Le projet doit être revu, afin de limiter les impacts écologiques en proposant plutôt un système de structure en grave, plutôt que de proposer un système alvéolaire ultra léger; bien que la surface pour un massif drainant induise une surface de travaux bien plus importante, la capacité proposée peut être significativement réduite afin de correspondre à une pluie centennale ;

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 dans l'auditoire, les emplacements réservés PMR doivent être sur plusieurs niveaux; qu'à défaut les emplacements doivent être placés avec d'autres places classiques pour permettre aux étudiants de ne pas être stigmatisés seuls devant tout le monde;

Que les toilettes PMR doivent être équipées de barres d'appui; que les portes doivent être desservies par une aire de rotation en dehors du débatement;

Que dans les salles de formations avec mobilier fixe, un poste PMR doit être prévu;

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 08/09/2023 est favorable sous réserve du respect des 13 conditions et 4 remarques émises et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant qu'au regard du motif 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 :

○ 28) sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'Annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'Annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;

Qu'à cet égard, l'enquête publique relative à cette demande a été portée à 30 jours au lieu de 15; Considérant que la principale incidence du projet sur son environnement est liée à la mobilité puisque le projet modifie les accès au site ainsi que ses parkings;

Considérant que le projet ne devrait engendrer des nuisances pour les riverains des rues Verrewinkel et Papenkasteel que de manière ponctuelle lors du départ des bus le matin et le soir; que le demandeur affirme que le croisement de bus n'est pas prévu dans ces rues étroites;

Considérant que le demandeur prévoit des alternatives intéressantes permettant de compenser la diminution des places de parking dédiées au personnel (mobilité douce, covoiturage, utilisation des bus pour le personnel);

Considérant dès lors que le rapport d'incidences étudie ce chapitre en détail et que les solutions proposées par le projet semblent cohérentes et bien réfléchies;

○ Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en ce qu'il s'agit d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;

○ Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU (Maintien d'une surface perméable) en ce que l'imperméabilisation de la parcelle va passer de 58,2 % à 61,2%; que ceci résulte du fait du programme nécessaire à la bonne exploitation de l'établissement scolaire et de la surface de parcelle disponible; qu'il s'agit d'une légère aggravation d'une dérogation déjà existante;

Considérant que cette augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle est compensée par l'augmentation des surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration et le tamponnage;

Que les nouvelles toitures sont verdurisées; que les principes de gestion des eaux mises en place au sein du site par le projet permettent d'augmenter significativement les qualités environnementales de l'établissement;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

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

○ Se conformer à l'avis AccessAndGo;

○ Se conformer à l'avis SIAMU;

○ Se conformer aux avis des instances communales et répondre aux questions posées :

○ Répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie, sauf en ce qui concerne le Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;

○ Répondre aux conditions du Service de l'Environnement ;

○ Appliquer les mesures d'atténuation préconisées par le Rapport d'Incidences Environnemental (page 35); proposer des alternatives pour les surfaces vitrées en façade Nord-Ouest suivant la mesure d'atténuation n°2 visant à préserver les oiseaux des collisions avec les vitrages;

○ Renforcer l'écran végétal entre le nouveau parking du personnel, à côté de l'amphithéâtre, la zone de stationnement des bus et le fond des parcelles voisines;

○ Prévoir un éclairage automatique, de teinte ambrée, dirigé vers le sol, afin de préserver la faune et limiter les nuisances lumineuses ;

○ Fournir un plan détaillé des abords reprenant les matériaux et les différentes essences végétales choisies et privilégier des essences indigènes ;

- Végétaliser davantage le parking bus ;
- Proposer un massif drainant plutôt qu'une structure alvéolaire ultra légère, quitte à réduire la capacité pour correspondre à une pluie centennale ;
- Préciser dans la note sur la mobilité que les véhicules des « parents » peuvent encore accéder via l'accès Nord ;
- Fournir l'étude d'occupation du site en fonction des horaires et activités et selon, augmenter le nombre d'emplacements vélos suivant l'étude du plan de mobilité et en fonction des besoins réels ;
- Prévoir des aménagements durables de gestion intégrée des eaux de pluie pour un volume en eau de minimum 185 m³,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 du CoBAT.

- La dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 02/10/2024

objet n° 04

Dossier 16-47250-2023 - Article 126/1 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 30-32

Objet : supprimer les impostes dans les châssis (revenir à la situation d'origine), remanier la cour anglaise (et la végétaliser), modifier certains revêtements de sol extérieurs, réduire la superficie de la terrasse située devant la cuisine et maintenir l'arbre, créer une butte plantée en fond de parcelle (afin d'éviter les vues vers la maison Bedoret), prévoir des garde-corps en acier laqué et réduire la rehausse de l'annexe et installer des bacs à plantes le long de la terrasse du 1^{er} étage

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47250-2023 introduite en date du 25/10/2023, modifiée (documents indicés C et datés du 12/07/2024) le 24/07/2024 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017);

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

Vu que la **demande modifiée** vise à supprimer les impostes dans les châssis (revenir à la situation d'origine), remanier la cour anglaise (et la végétaliser), modifier certains revêtements de sol extérieurs, réduire la superficie de la terrasse située devant la cuisine et maintenir l'arbre, créer une butte plantée en fond de parcelle (afin d'éviter les vues vers la maison Bedoret), prévoir des garde-corps en acier laqué et réduire la rehausse de l'annexe et installer des bac à plantes le long de la terrasse du 1^{er} étage sur le bien sis avenue Adolphe Dupuich 30-32 ;

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

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

Vu que la **demande modifiée** s'y conforme;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de la maison Bedoret, œuvre de l'architecte Jacques Dupuis et sise au n° 40 avenue Adolphe Dupuich - DATE ARRETE DE CLASSEMENT - 17/03/2011;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°XII zone de cours et jardins qui prescrit "B) implantation et aspects des dépendances - maximum 30m²", en ce que la superficie totale de la construction en fond de parcelle fait 43m²;

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation 1 :*
 - *l'avis de la CRMS est important car l'impact du projet pourrait être significativement dommageable compte tenu de la proximité de la construction envisagée de la limite des deux fonds (2m) bassin non inclus (selon toute vraisemblance une piscine), toute proche du bien classé.*
 - *Interrogation par rapport à l'applicabilité du régime des articles combinés VII et XII B) du PPAS 2B applicable en l'espèce, qui vise les habitations isolées ou jumelées, plutôt que l'article VI litt I applicable aux villas isolées, qui est bien plus restrictif en ce qui concerne les constructions en zone de cours et jardin.*
 - *la cour anglaise, très importante, respecte t elle les normes en matière d'emprise au sol ?*
 - *souhait que les engagements récemment pris par le Collège dans le nouveau Guide de l'Urbanisme en matière de protection des intérieurs d'îlots, zones de jardin et fonds de parcelle non bâtis, ainsi que de maintien des espaces de pleine terre existants, trouvent leur pleine application dans ce cas d'espèce.*
- *Réclamation 2 :*
 - *le projet prévoit la construction d'une annexe de 43m², alors que le PPAS permet 30m², soit une dérogation de plus de 30%, ce qui est inacceptable en fait en droit; par ailleurs, l'annexe est présentée comme ayant une surface de 43m², alors que la surface au sol est de plus de 100m² et c'est bien cette surface qui doit être prise en compte pour déterminer la surface de l'annexe et l'étendue de la dérogation; cette dérogation (qui représente en réalité plus de 300%) est donc a fortiori inacceptable;*
 - *le projet ne correspond pas à ce qu'autorise le RRU en son article 12 : « L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées », lequel n'est pas incompatible avec le PPAS et est donc applicable.*
 - *l'annexe et le "bassin" ou piscine comme le laisse à penser la présence d'un solarium, se trouvent dans le périmètre de la zone de protection de la maison connue sous le nom de la "maison Bedoret"; cette zone de protection a pour but de protéger les perspectives vers et à partir d'un bien classé.*
 - *Compte tenu du plan de la situation existante, les aménagements envisagés auraient pu être conçus dans le prolongement du corps principal, sans porter atteinte de manière excessive à l'intérieur de l'îlot.*
 - *opposition à la construction d'un bassin, sans précision de profondeur, dans la zone de protection de la maison classée mentionnée ci-dessus.*
- *Réclamation 3 :*
 - *Le projet va à l'encontre des objectifs de la déclaration de politique générale de la commune 2018-2024;*
 - *Impact sur maillage vert et bleu;*
 - *Construction d'une dépendance de 100m² (et non 30m²) en fond de parcelle;*
 - *Impact majeur sur le végétal en intérieur d'îlot;*
 - *L'annexe n'est pas compatible avec usage « jardin » (cuisine etc);*
 - *Profondeur du bassin inconnue;*
 - *La parcelle est déjà fortement imperméabilisée;*
 - *Impact important (vues) depuis les propriétés voisines*
 - *Terrasses prévues sur la toiture plate de la cuisine de la maison va générer des vues trop impactantes chez les voisins;*
 - *Garde-corps en verre → dangereux pour les oiseaux;*
- *Réclamation 4 :*
 - *Atteinte à l'intérieur de l'îlot ! Voir taux d'emprise et d'imperméabilisation figurant dans l'annexe 1*
 - *Dérogation excessive au PPAS;*
 - *Construction dans la zone de protection : construction inadéquate par leur volume et leur emprise au sol;*
 - *Terrasse sur la toiture de l'annexe va générer des vues intrusives sur les propriétés voisines;*

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 modifiée** pour les motifs suivants :

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais :

- Application de l'article 126/1§6 du CoBAT : introduction de la demande modifiée;

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :
 - 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 320 jours;

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

25/10/2023 : dépôt de la demande;

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

- la CRMS;

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

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

Vu l'avis de la Commission de concertation **sur la demande initialement introduite**, qui revêt un caractère conforme et est libellé comme suit :

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

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

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

○ en matière de programme :

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- *la « cour anglaise » :*
 - *celle-ci a été initialement autorisée car elle ne dérogeait pas au PPAS et était traitée de manière paysagère avec une pente douce et agrémentée de grands pas « japonais »;*
 - *la nouvelle mouture génère une forte modification du terrain avec la mise en place de nombreux murs de soutènement en béton;*
 - *Les travaux semblent avoir déjà été réalisés : il y a lieu de revenir à la situation initialement autorisée au sein du PU n°16-46494-2022;*
- *l'aménagement d'une terrasse au 1er étage sur la toiture plate de la cuisine figure sur les plans du dernier permis également (PU n°16-46494-2022) : celle-ci s'implante à 5,11m de la limite mitoyenne de gauche et se conforme donc au code civil. Il y a lieu de conserver les garde-corps initialement prévu en ferronnerie (et non en verre);*

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

- *le projet structure le jardin avec une multitude de terrasses et d'allées piétonnes, supprimant ainsi des zones de jardin en pleine terre, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux et est contraire à la déclaration de politique générale du Collège de la Commune d'Uccle;*
- *il y a lieu de revoir tous les aménagements paysagers et proposer la plantation d'arbres à hautes de manière à ne pas créer d'ombres importantes pour les pièces de vie des propriétés voisines;*

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

- *le projet fait l'objet de nombreuses conditions du service technique de la voirie et de l'Environnement de la Commune d'Uccle;*

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- *la nouvelle proposition du dessin des châssis correspond davantage aux plans d'origine de la maison et est une amélioration par rapport au dernier permis qui prévoyait des châssis avec imposte dans une maison qui n'en possédait pas initialement;*

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

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

- *Les actes et travaux entrepris en intérieur d'îlot doivent, en priorité :*
 - *améliorer les qualités végétales (ex : plantations d'espèces indigènes du type chênes, tilleuls,...);*
 - *améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères (ex : plantations diversifiées, matériaux de qualité,...);*
 - *favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (plutôt que des plantations en pots);*

- Le projet en fond de parcelle ne tend nullement à améliorer les qualités végétales puisqu'il vise à réduire significativement les surfaces de pleine terre;
- Selon le formulaire de demande de permis, l'emprise des constructions passerait de 254m² à 299m², tandis que la superficie imperméable passerait de 514m² à 679m², soit un taux d'imperméabilisation important de 0,44 à l'échelle de ce quartier;
- De plus, l'effet massif du volume construit, qui s'il ne comprend que 43m² de superficie au sol, constitue en réalité un volume continu, sur toute la largeur du terrain, comportant des « vides » et des « locaux fermés » reliés entre eux par des structures portantes accueillant potentiellement une toiture ou système de lamelles;
- Cette construction constitue une véritable barrière physique sur toute la largeur du terrain, ce qui prive la propriété de la profondeur du jardin et ne peut pas s'envisager;

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

- Le bâtiment principal est situé en zone de construction en ordre ouvert (prescription VII-rouge) tandis que la partie en vert sur le plan est affecté à la zone de cours et jardins (prescription XII);
- Cette zone de cours et jardin est : « réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins » et « aux petites dépendances isolées qui ne pourront s'ériger à moins de 10m de la façade postérieure et à moins de 25m de l'alignement »;
- La prescription se poursuit par une description de l'implantation et de l'aspect des dépendances : « elles auront au maximum une superficie de 30m² et seront écartées des mitoyennetés de 2m au moins »;
- Le projet déroge à la surface maximum admise de 30m² mais sur la notion de « petites dépendances » également dans la mesure, où, il s'agit en réalité d'un volume construit extrêmement massif prévoyant des structures de liaisons entre les « petites dépendances » projetées tendant à créer un volume unique de près de 94m² de surface au sol;
- Ce volume est donc en totale contradiction avec l'objectif du plan qui est de n'admettre que des petites dépendances en zone de cours et jardins et ne pas dénaturer l'affectation de cette zone;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

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

Il y a donc lieu :

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

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

01/03/2024 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

24/07/2024 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

29/08/2024 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'organisation des mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation - avec supplément de délai de 160 jours;

25/09/2024 : report d'avis de la Commission de concertation;

02/10/2024 : nouvelle séance 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 26/08/2024, et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 29/08/2024 et émis le 27/09/2024 :
"La CRMS estime que l'abandon de l'annexe projetée, prévue lors de la demande de permis précédente en fond de parcelle (UCL20436_720_PU_Dupuich_30_32.pdf (crms.brussels)), est positif eu égard à la proximité de la maison Bedoret classée. La réduction de la minéralisation du terrain au profit d'une plus grande végétalisation en intérieur d'îlot est également positive. La Commission recommande toutefois d'augmenter les plantations prévues au fond du jardin pour renforcer l'écran de verdure et limiter les vues vers et depuis la maison classée. Les autres interventions n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.";

MOTIVATION DE L'ACTE

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

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

Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La modification des châssis : suppression des impostes prévues dans la demande d'origine;
- La modification de la cour anglaise : création de plusieurs murs de soutènement et de zones plantées + déplacement de l'escalier du centre vers la droite;
- La modification de revêtements de sol extérieur : les accès carrossables (rampe de garage et rampe latérale) seront réalisés en pavé de pierre bleue belge comme dans la demande initiale + la partie plate sera réalisée en gravier type mignonette + les senties de circulations dans le jardin sont supprimés et seront remplacés par de la pelouse et des espaces plantés + les revêtements de sols des terrasses seront en grès cérame de teinte beige;
- La réduction de la terrasse face à l'espace cuisine et la conservation de l'arbre;
- La création d'une butte plantée en fond de parcelle;
- Le placement de garde-corps en acier laqué;
- L'aménagement d'une terrasse au niveau du 1^{er} étage;
- La réduction de la rehausse de l'annexe et l'installation de bac à plantes le long de la terrasse du 1^{er} étage;
- La réduction des vis-à-vis voisin par la plantation d'arbres fastigiés;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet modifié est nettement plus qualitatif que le dossier initialement introduit et répond aux principales critiques émises lors de la commission de concertation du 21/02/2024 qui étaient les suivantes :
 - *De ne pas construire de volumes en zone de cours et jardins dérogatoire au PPAS;*
 - *de revoir tous les aménagements paysagers de manière à conserver un maximum de pleine terre (réduire les cheminements nombreux) et proposer la plantation d'arbres à hautes tiges de manière à ne pas créer d'ombres importantes pour les pièces de vie des propriétés voisines;*
 - *De ne pas prévoir de bassin de nage en zone de protection;*
 - *De revenir à la situation autorisée au sein du permis d'urbanisme n°16-46494-2022 en ce qui concerne « la cour anglaise » et donc de démonter les travaux déjà réalisés sans autorisation;*
- Seule la cour anglaise n'est pas remise totalement en pristin état et fait l'objet d'une nouvelle proposition paysagère qui permet une meilleure rétention de l'eau en cas de fortes intempéries que le talus initialement prévu qui présentait une pente importante vers le sous-sol de la maison;

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - Le programme de la maison reste identique à la demande initiale (PU n°16-46494-2022);
 - Plus aucune intervention n'est prévue en zone de protection en fond de parcelle : la construction désirée et le bassin de nage ont totalement été abandonnés au profit d'un aménagement paysager, ce qui est qualitatif;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La « cour anglaise » :
 - Celle-ci a été initialement autorisée car elle ne dérogeait pas au PPAS et était traitée de manière paysagère avec une pente douce et agrémentée de grands pas « japonais »;
 - La nouvelle mouture génère une forte modification du terrain avec la mise en place de nombreux murs de soutènement en béton;
 - Les travaux proposés au sein de cette demande modifiée en escalier peuvent finalement s'envisager car :
 - Les paliers sont spécifiquement conçus pour améliorer le drainage de l'eau dans un espace extérieur;
 - Ce système de zones de plantations en larges plateaux évitera le flux d'eau et les ravinements vers le bas inévitablement provoqués par les pluies. Ralentie, l'eau a le temps de s'infiltrer dans chaque palier planté plutôt que de s'accumuler dans la cour anglaise et les avaloirs d'évacuation;
 - Chaque palier agit comme une série de mini-barrages, ralentissant le flux d'eau et permettant une meilleure absorption par le sol;
 - Les plantes et les végétaux sur les paliers aident également à retenir le sol, renforçant davantage la prévention de l'érosion;
 - Les murs seront habillés par des plantes grimpantes (plantées en pleine terre);
 - La terrasse située au 1er étage :
 - Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse qui n'a pas été visé dans la précédente demande
 - Le projet modifié prévoit en définitive de conserver les garde-corps initialement prévu en acier laqué de couleur beige (et non en verre) comme prévu dans le permis de 2022 (PU n°16-46494-2022), ceux-ci s'harmoniseront mieux avec le style architectural du bâtiment;
 - L'aménagement de la terrasse sur la toiture plate de la cuisine figure sur les plans du dernier permis obtenu en 2022 et celle-ci s'implante à 5,11m de la limite mitoyenne de gauche et se conforme donc au Code civil;
 - Le projet modifié prévoit des placer des bacs à plantes (côté limite mitoyenne n°28) afin de garantir l'intimité entre les propriétés : cette proposition ne peut pas s'envisager car les plantes risquent de porter trop d'ombres sur la propriété voisine;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet modifié revoit en profondeur tous les aménagements paysagers, ce qui répond au bon aménagement des lieux puisqu'ils permettent une infiltration de l'eau dans le terrain;
 - Les accès carrossables (rampe de garage et rampe latérale) sont prévus en pavé de pierre bleue belge comme dans le demande de permis initiale. La partie plate sera réalisée en gravier type mignonette;
 - Les sentiers de circulations dans le jardin sont supprimés et seront remplacés par de la pelouse ou des espaces plantés;
 - Les revêtements de sols des terrasses seront en grès cérame de teinte beige;
- Le projet modifié est plus qualitatif également car il prévoit de réduire la terrasse (du rez-de-chaussée) et prévoit de conserver l'arbre initialement prévu à l'abattage (remarque : l'image de synthèse est différente du plan → il y a lieu de prévoir la terrasse comme dessinée sur les plans et non comme sur l'image 3D);
- Par contre, le projet modifié propose la plantation d'arbres fastigiés à une distance de 2m des limites mitoyennes, ce qui va créer des ombres importantes pour les pièces de vie des propriétés voisines;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet modifié ne prévoit plus d'extension ni de construction neuve et n'est dès lors plus soumis au Règlement Communal d'Urbanisme sur la gestion des eaux;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - La nouvelle proposition du dessin des châssis correspond davantage aux plans d'origine de la maison et est une amélioration par rapport au dernier permis qui prévoyait des châssis avec imposte dans une maison qui n'en possédait pas initialement;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Le projet modifié ne prévoit plus d'intervention construite dans la zone de protection;
- Il est prévu la création d'une butte plantée (hauteur max 1,50m) en fond de parcelle. Cette initiative vise à répondre aux préoccupations liées aux perspectives et aux vues vers la maison classée voisine, et peut donc s'envisager;
- En effet, en modifiant les perspectives visuelles, la butte contribuera à créer un arrière-plan végétal plus harmonieux tant pour la maison Bedoret que pour le jardin de la maison faisant l'objet de la demande et tout en créant un corridor écologique de fond de jardins entre propriétés du quartier;

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

- Ne pas prévoir de bacs à plantes sur la terrasse située au 1^{er} étage;
- Ne pas prévoir la plantation d'arbres fastigiés;
- Augmenter les plantations prévues au fond du jardin pour renforcer l'écran de verdure et limiter les vues vers et depuis le bien classé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements paysagers;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet engendrera moins de désagréments entre voisins;

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 Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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