

Séance du 19 février 2025 / Zitting van 19 februari 2025

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 021/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.754-2024
Situation : Rue de la Bascule 2 / Chaussée de Waterloo 691
(Changer l'utilisation d'un commerce de détail en un commerce de type "petite restauration" et créer une baie dans un mur porteur intérieur)
- 2) 020/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.830-2024
Situation : Rue Vanderkindere 191
(Transformer, étendre et rénover une maison unifamiliale)
- 3) 018/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.495-2024
Situation : Avenue Albert Lancaster 49
(Mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen)

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.777-2024
Situation : Avenue Houzeau 45
(Transformer une maison unifamiliale reprise à l'inventaire du Patrimoine)

-
- 5) 019/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.742-2024
Situation : Rue Dodonée 25
(Remplacer les châssis existants en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en bois de ton noir en maintenant les divisions, construire une lucarne et une terrasse attenante au niveau des combles en versant arrière, placer des fenêtres de toit (velux) en versant avant, isoler la façade arrière, supprimer un mur de refend et modifier une baie en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée)

- 6) 015/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.826-2024
Situation : Avenue de la Ferme Rose 8-10
(Remplacer les garde-corps et les cloisons séparatrices des balcons au niveau des terrasses extérieures des 3 bâtiments, mettre en conformité des différences importantes au niveau de plusieurs logements par rapport à la situation existante de droit et mettre en conformité la superficie de plancher du niveau -5 du bâtiment n°10)

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.675-2024
Situation : Montagne de Saint-Job 46
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-46104-2021 tendant à transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham, en application de l'article 102/1 du CoBAT : agrandir l'espace jardin, déplacer le local technique, modifier le RAL anthracite 8022 des châssis en un gris anthracite RAL 7021 et légèrement modifier l'agencement intérieur)

8) 016/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.828-2024

Situation : Rue du Ham 2

(Isoler un immeuble de rapport, créer une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée et créer des balcons et un auvent)

Uniquement pour avis de la CC :

9) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.788-2024

Situation : Rue du Repos 141

(Créer une lucarne en façade arrière, poser une citerne d'eau de pluie dans le jardin arrière et mettre en place des récupérations des eaux de pluies (DEP), modifier des châssis en façade arrière (REZ+1) pour en faire un châssis avec imposte et peindre la façade et les châssis en façade avant)

10) 017/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.554-2024

Situation : Avenue Napoléon 51

(Transformer lourdement et étendre une maison unifamiliale)

11) 258/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.857-2024 (article 177)

Situation : Chemin du Réservoir 1 bte C

(Aménager deux terrains de padel sur le site du Réservoir de Boitsfort)

12) 262/24 – Gemengde aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-47.158-2023 en om milieuvergunning klasse 1B dossier nrPE-10819-2023 (artikel 177/1)

Ligging: Stallestraat 96 / de Huldenbergstraat 10

(Herontwikkeling van de site Rode-Kruis/Croix-Rouge te Ukkele)

13) 022/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.834-2024

Situation : Rue Roberts Jones 75

(Mettre en conformité la construction de deux lucarnes et modifier structurellement l'intérieur d'une villa unifamiliale)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 01

Dossier 16-47754-2024 - Enquête n° 021/25

Situation : Chaussée de Waterloo 691 / rue de la Bascule 2

Objet : changer l'utilisation d'un commerce de détail en un commerce de type "petite restauration" et créer une baie dans un mur porteur intérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47754-2024 introduite en date du 16/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'utilisation d'un commerce de détail en un commerce de type "petite restauration" et créer une baie dans un mur porteur intérieur sur le bien sis chaussée de Waterloo 691 / rue de la Bascule 2;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à

une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 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 :

16/09/2024 : dépôt de la demande;

28/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/11/2024 : réception des compléments;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/01/2025 et émis le 11/02/2025;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de bâtiments de taille et d'architecture variables, présentant des immeubles de bureaux ou de logements de gabarits variés;
- Dans ce quartier, l'îlot est très densément bâti, notamment de par la présence de la galerie commerciale de la Bascule et le complexe « Galeria Inno »;

- L'immeuble d'angle sis au n°691 de la chaussée de Waterloo / n°2 de la rue de la Bascule sur lequel porte la demande est de gabarit R+5+toiture plate. Il présente une architecture contemporaine, composée d'un niveau en sous-sol, d'un socle en verre destiné au commerce (se développant au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage) et de 4 niveaux complémentaires (2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages dont le dernier niveau est en retrait) comportant 3 appartements (un appartement par niveau dont le dernier se développe en duplex aux 4^{ème} et 5^{ème} étages);
- L'immeuble présente donc un total de 6 niveaux à savoir 1 niveau en sous-sol et 5 niveaux hors sol dont la fonction « commerce » est accessible depuis la chaussée de Waterloo et la fonction « logement » est accessible depuis la rue de la Bascule. Un « parklift » pour 3 voitures, (dédié aux logements), est également accessible depuis la rue de la Bascule;
- Le commerce se développe partiellement au droit du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage. Les 3 logements se développent actuellement respectivement aux 2^{ème}, 3^{ème} et en duplex aux 4^{ème} et 5^{ème} étages;
- Les commerces précédemment présents à cet endroit étaient jusqu'en 2021 un commerce de châssis, portes et volets (« NIKAL ») et ensuite jusqu'au moins mars 2023 (d'après les vues Google Street View) un commerce de vélos (« BIKE YOUR CITY »);
- La parcelle est cadastrée 2^{ème} division, Section C, n°18F000;
- L'immeuble situé à gauche du bâtiment d'angle (au n°693-695 de la chaussée de Waterloo) présente un gabarit R+4+toiture plate (et local technique) avec rez-de-chaussée commercial (« VERITAS » et « HANDYMAN »);
- L'immeuble situé à droite du bâtiment d'angle (au n°4-6-10-14 de la rue de la Bascule) présente un gabarit R+2+toiture plate (et local technique);
- Divers permis d'urbanisme ont été délivrés à cette adresse, dont les derniers concernent :
 - n°16-39070-2009 : la démolition d'un café et la construction d'un immeuble mixte de commerce et de 3 appartements (les plans concernent tous les niveaux);
 - n° 16-40889-2013 : l'ajout d'un étage en recul au-dessus d'un immeuble mixte commerce et appartements en vue de créer un duplex avec le 4^{ème} étage (les plans concernent tous les niveaux);
 - n° 16-43827-2018 : agrandir le penthouse d'un immeuble à appartement existant (les plans concernent uniquement les derniers niveaux et ne mentionnent pas le commerce);
- Les plans de la situation de droit du permis d'urbanisme n°16-39070-2009 et n°16-40889-2013 délivrés pour le bien présentent, pour la partie concernée par l'objet de la demande (à savoir le commerce), un aménagement détaillé comme suit :
 - sous-sol : réserve « commerce » (HSP = 284 centimètres), 2 WC, escalier vers le rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : local « commerce » (100 m² / HSP = 356 centimètres) avec escalier vers le sous-sol et vers le 1^{er} étage. Les 2 entrées prévues pour le commerce se développent côté chaussée de Waterloo;
 - 1^{er} étage : local « commerce » (100 m² / HSP = 266 centimètres) avec escalier vers le rez-de-chaussée. Une double porte RF donne accès à un local technique contenant la chaudière et une porte RF simple donne accès au palier commun au 1^{er} étage (accès cage d'escalier et ascenseur) qui distribue les logements situés aux étages supérieurs (sortie de secours – confirmé en CC);
 - matériaux de façade : mur rideau avec vitrage clair de type Securit et capotage en aluminium de ton gris clair;
- Il est à noter que les plans de la situation de droit joints au dossier de la présente demande (plan n°PU2409.10) diffèrent des plans cachetés de la situation de droit des permis d'urbanisme délivrés pour le bien (n°16-39070-2009 / n°16-40889-2013 et n°16-43827-2018), pour la partie analysée et concernée par l'objet de la demande. Il y a donc lieu de se référer aux permis officiels cachetés pour l'analyse comparative, à savoir le PU n°16-39070-2009 et PU n°16-40889-2013 pour les plans (du commerce concerné) et le PU n°16-43827-2018 pour les élévations globales de l'immeuble. Les différences repérées concernent :
 - sous-sol : diminution de la surface de la réserve dédiée au « commerce » (31 m² au lieu de 39 m²), position et format de l'escalier vers le rez-de-chaussée;
 - rez-de-chaussée : position et nombre d'entrée(s) au commerce, position et nombre des éléments structurels (colonnes portantes et poutres);

- 1^{er} étage : position et nombre des éléments structurels (colonnes portantes et poutres);
- élévations : hors objet de la demande : façades au niveau du 5^{ème} étage (correspondent au PU n° 16-40889-2013 et non pas au dernier PU délivré à savoir le 16-43827-2018);
- En situation de fait (d'après les vues Google Street View), la porte d'accès (unique et présentant un seul ouvrant) au local commercial n'est pas implantée conformément à la position d'un des 2 accès prévu (celui située à l'angle) sur les plans de la situation de droit des permis d'urbanisme délivrés pour le bien (n°16-39070-2009 et PU n°16-40889-2013);

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

- le changement de l'utilisation d'un commerce de détail en un commerce de type "petite restauration" de l'enseigne « Lloyd Coffee Eatery »;
- la création d'une baie dans un mur porteur intérieur au 1^{er} étage;

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

- Les plans de la situation projetée présentent, pour la partie concernée par l'objet de la demande, un aménagement détaillé comme suit :
 - sous-sol : escalier vers le rez-de-chaussée , local technique (19 m² / HSP = 284 centimètres), stock frigo / chambre froide (31 m² / HSP = 284 centimètres), 2 WC (destinés au personnel);
 - rez-de-chaussée : escalier vers le sous-sol et vers le 1^{er} étage, « salle RDC » pour 43 places assises (59 m² / HSP = 362 centimètres) et cuisine / bar (29 m² / HSP = 362 centimètres) L'entrée à la « salle RDC » est maintenue telle qu'en situation existante de fait, côté chaussée de Waterloo. Cependant les plans de la situation ne semblent pas corrects pour ce point spécifique et doivent être adaptés en prévoyant une corrélation en plan et en élévation (type de portes ouvrantes / coulissantes et positionnement);
 - 1er étage : escalier vers le rez-de-chaussée, « salle +1 » pour 50 places assises (71 m² / HSP = 264 centimètres), « kids corner » (11 m² / HSP = 264 centimètres), sas (lave-mains) et 2 WC (destinés à la clientèle) avec création d'une nouvelle ouverture dans le mur porteur existant. La double porte RF donnant accès au local technique est maintenue depuis l'espace « kids corner » (nouvellement créé) et la porte RF simple donnant accès au palier commun au 1^{er} étage (accès cage d'escalier et ascenseur) qui distribue les logements situés aux étages supérieurs est également conservée (sortie de secours – vérifié en CC);
 - matériaux de façade : mur rideau avec vitrage clair de type Securit et capotage en aluminium de ton gris clair - situation inchangée;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve et développe une nouvelle activité commerciale (petite restauration) le long de la chaussée de Waterloo, ce qui est à encourager, étant donné le caractère du local commercial actuellement inoccupé (depuis au moins juillet 2024 - d'après les vues Google Street View);
 - la modification d'utilisation de la partie du bien concerné faisant l'objet de la demande et qui vise la transformation d'un commerce de détails (magasin de vélos - (« BIKE YOUR CITY ») en un commerce de type "petite restauration" de l'enseigne « Lloyd Coffee Eatery » peut s'envisager eu égard au contexte urbain environnant et à la présence / préexistence de divers commerces dans le quartier. Le projet participera à la dynamique du noyau commercial tout en préservant la continuité du logement aux étages (2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages - hors objet de la demande), ce qui répond à l'objectif du Plan Régional d'Affectation du Sol;
 - le bien étant situé le long d'un liseré de noyau commercial, le maintien d'un commerce de type « petite restauration » participe donc à la continuité, à l'offre commerciale et à la mixité urbaine au sein du quartier de la Bascule et est à encourager;
 - le rez-de-chaussée est aménagé en salle de restauration et bar/cuisine pour la réalisation de mets de type « petite restauration », une salle de restauration est également aménagée au 1^{er} étage ainsi qu'une zone « kids corner » et une zone « sanitaires » destinée à la clientèle. Le sous-sol est dédié au stockage et aux techniques et ne sera pas accessible à la clientèle;

- le projet prévoit d'accueillir 43 places assises pour la « salle RDC » et 50 places assises pour la « salle +1 » soit un total de 93 places assises ce qui semble compatible avec la configuration des lieux et la localisation, à proximité de nombreux transports en commun notamment;
- le commerce projeté proposera une offre de services de type « petite restauration » (enseigne « Lloyd Coffee Eatery »). Celle-ci annonce privilégier le circuit court en terme de fournisseurs et proposer une offre variée de produits « fait maison », de petit-déjeuner, de brunch, ... qui ne nécessitera pas l'utilisation d'appareils ni d'équipements de type « industriels » créant des nuisances potentielles (odeurs, bruits, ...) lors de leur utilisation. Une hotte à charbon actif est cependant prévue (avec moteur situé à l'intérieur du bâtiment) dont la sortie sera dirigée vers le « parklift » (extérieur). Ces compléments d'information ont été fournis en séance, les plans et coupes ne précisant pas avec détails les équipements techniques ni leurs tracés;
- le commerce envisagé sera un commerce de jour (08H00-20H00) ouvert 7/7;
- le programme vise tout type de clientèle en ciblant principalement les familles d'où la volonté d'installation du « kids corner » au 1^{er} étage, ce qui est adapté et correspond au bon aménagement des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - il n'y a aucune modification de gabarit ni de volume. Le projet ne suscite donc pas de remarque sur ce point;
 - l'intervention architecturale concerne en effet uniquement des aménagements intérieurs essentiellement non-structurels ainsi que, ponctuellement, au niveau du 1^{er} étage l'ouverture d'une baie intérieure (seule intervention structurelle);
- en matière d'esthétique :
 - la porte d'entrée existante du commerce en situation de fait (non implantée conformément à la position prévue (à l'angle) sur les plans de la situation de droit du permis d'urbanisme tel que délivré) n'est pas du fait de demandeur et n'a pas d'impact sur l'esthétique ni la lecture globale du bien au droit du socle vitré se développant sur 2 niveaux (au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage). La position est maintenue en situation projetée (conformément à la situation de fait) et ne suscite pas de remarque. L'élévation de la situation projetée (et existante de fait) devront être corrigées;
 - aucune information n'a été transmise concernant la pose éventuelle d'enseignes, de logos ou d'autres éléments publicitaires associés. Le présent permis ne s'est donc pas positionné à ce sujet, la demande étant muette sur ce point. Pour information et pour rappel, si requis, il y aura lieu de procéder à une demande de permis d'urbanisme pour ce point et de se conformer :
 - au Titre VI du RRU - Publicités et enseignes;
 - au Règlement Communal d'urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type « B » et est bien desservi par les nombreuses lignes de transport en commun situées à proximité immédiate;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit : l'enquête publique s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et n'a pas suscité de réclamation ni d'observation;
- Il également à noter que la présente demande ne pouvait pas être dispensée de la tenue des mesures particulières de publicité conformément à l'article concerné par l'AGRBC du 13/11/2008 qui mentionne en son article 13/1 (chapitre V) :
« CHAPITRE V. - Les changements de destination et les changements d'utilisation soumis à permis.
Art. 12. Le présent chapitre s'applique aux changements de destination et aux changements d'utilisation soumis à permis.

Art. 13/1. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et ne nécessitent pas la mise en œuvre de travaux soumis à permis d'urbanisme, les changements de destination ou d'utilisation de tout ou partie d'un bien soumis à permis sont dispensés de l'avis du Fonctionnaire délégué ou de la commune, d'enquête publique, de l'avis de la commission de concertation et de l'intervention d'un architecte pour autant que :

- *ces changements ne nécessitent l'avis de la commission de concertation et/ou une enquête publique qu'en application des prescriptions d'un règlement d'urbanisme, d'un plan particulier d'affectation du sol ou d'un plan d'aménagement directeur,*
- *et que la superficie de plancher concernée par le changement soit inférieure à 200 m². »;*

en ce que :

- la création d'une baie dans un mur porteur ne correspond pas à la condition requise pour cet article spécifique à savoir : « et ne nécessitent pas la mise en œuvre de travaux soumis à permis d'urbanisme », ce qui exclut de ce fait la possibilité d'application de l'article 13/1;
- d'autre part (et même s'il avait été possible de faire application de celui-ci), les données indiquées au droit de l'annexe I jointe au dossier font état d'un total de surfaces hors sol dédiées au commerce de 220,8 m² (donc supérieur à 200 m²), ce qui aurait également exclu la possibilité d'application de la dispense de tenue de l'enquête publique et de l'avis de la commission de concertation;

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

- joindre en complément au dossier la situation de droit telle que délivrée (copie des plans cachetés scannés) en se référant aux permis officiels à savoir le PU n°16-39070-2009 / PU n°16-40889-2013 pour les plans (du commerce concerné) et le PU n°16-43827-2018 pour les élévations globales de l'immeuble avec cartouche mis à jour et numéro de plan complémentaire;
- adapter le cartouche des plans et élévations de la situation « existante » PU2409.10 en y indiquant « situation existante de fait » (et non « de droit »);
- adapter les élévations de la situation existante de fait PU2409.10 et projetée PU2409.11 concernant la positions et le type (ouvrant / coulissant) de la / des porte.s d'entrée au commerce et les divisions composant le mur rideau au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ainsi que le niveau situé au 5^{ème} étage;
- indiquer en plans, coupes et élévation la position et le type du groupe intérieur, le tracé et la sortie d'évacuation de la hotte à charbon actif ;
- joindre l'accord de la copropriété concernant l'installation des techniques;
- se conformer à l'avis SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications / compléments graphiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les élévations doivent être corrigées;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 02

Dossier 16-47830-2024 - Enquête n° 020/25

Situation : Rue Vanderkindere 191

Objet : transformer, étendre et rénover une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47830-2024 introduite en date du 11/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer, étendre et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue Vanderkindere 191;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°19bis - Quartier Avenue Winston Churchill - approuvé par arrêté royal le 06/05/1983, 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 :

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 du Titre I du RRU - profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 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 :

11/11/2024 : dépôt de la demande;

26/12/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis d'instance - avis du Service de l'Environnement du 10/02/2025 :

Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) ;

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOIRS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichoirs côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichoirs multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichoirs.*

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOIRS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification.*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la Place Léon Vanderkindere à l'Ouest et la rue Marianne à l'Est;
- Le bien est une construction présentant un gabarit R + 2 + toiture à versants, ainsi qu'une annexe sur 2 niveaux couvrant une partie de la largeur de la façade arrière;
- La maison a été bâtie à l'issue du permis d'urbanisme n° 16-5554-1905. Elle a conservé son état d'origine, en ce compris les menuiseries extérieures;
- Le jardin est situé légèrement en contrebas, et n'est pas aisément accessible depuis les espaces de vie;
- L'environnement bâti, entourant la maison est relativement dense, cette portion de rive comptant plusieurs ateliers en arrière de parcelles, et liés à des activités commerciales le long de la rue;

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

- La rénovation et la transformation et l'extension de la maison unifamiliale;
- Précisément, la présente demande porte sur la rénovation et la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale 2 façades à caractère résidentiel, permanent et familial. A cet égard, le projet de rénovation et d'extension justifie donc d'une utilisation parcimonieuse des potentialités de sa parcelle et de son environnement;
- Le projet se présente de la manière suivante :
 - Le niveau -1 prévoit l'aménagement de caves et d'un local technique, une chaudière à condensation au gaz est prévue et doit être raccordée au réseau public. La superficie de plancher du sous-sol est de 72 m².
 - Le rez-de-chaussée est composé d'un hall d'entrée, de WC, d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle à manger. La superficie du rez-de-chaussée est de 77m². L'extension d'environ 12m² s'agence vers l'arrière de la parcelle en s'alignant aux gabarits des voisins n°189 et n°193;
 - Au 1^{er} étage sont aménagées deux chambres ainsi qu'une salle de bain. La chambre 1 située à l'arrière du bâtiment dispose d'une terrasse située sur la toiture de l'extension du rez-de-chaussée en s'alignant aux gabarits des voisins n°189 et n°193. La superficie du 1^{er} étage est de 65m²;

- Au 2^{ème} étage l'agencement actuel est conservé avec deux chambres disposant d'une salle de douche commune. La superficie du deuxième étage est de 56 m²;
- Le parti architectural :
 - Le dessin de la façade à rue reste inchangé. Les châssis sont remplacés à l'identique par des châssis en bois. La porte d'entrée est également remplacée à l'identique (suppression de la partie vitrée par une partie pleine en bois) par une porte en bois;
 - La façade arrière existante et l'extension sont traitées dans les mêmes matériaux de façade à savoir crépis de teinte blanche sur isolation par l'extérieur;
 - Les châssis aux étages (façade arrière) sont remplacés par des châssis en bois de ton noir suivant le même dessin que les châssis actuels en s'adaptant aux exigences PEB;
 - Les châssis au rez-de-chaussée (façade arrière) sont en aluminium de ton noir identique aux châssis des étages;
 - Les ouvertures de la façade arrière sont travaillées de manière à éviter les vues sur les constructions voisines afin de préserver l'intimité des occupants et de limiter l'impact sur les constructions voisines;
 - Les châssis des pièces sèches disposent de grilles d'aération de type Invisivent Air ou équivalent (invisible);
 - De manière générale, le projet tend à avoir un impact visuel limité;

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité et les performances énergétiques de la maison unifamiliale;
- Le projet améliore sensiblement les liaisons entre les espaces de vie de la maison et son jardin;
- Le projet est étudié en tenant compte de l'environnement bâti relativement dense, tendant à enclaver cette maison;

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

- en matière de programme :
 - la nomenclature de la maison unifamiliale est conservée et ses qualités d'habitabilité sont sensiblement améliorées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les espaces de vie seront agrandis vers le jardin le long de la mitoyenneté de droite (n° 189). Cette extension sera prolongée par une terrasse au même niveau et permettant un accès plus aisé vers le jardin;
 - à l'étage, cette toiture plate sera aménagée en petite terrasse enserrée entre les mitoyens, et à l'usage de la chambre;
 - l'ensemble de la façade arrière sera isolée par l'extérieur, ce qui engendre un léger dépassement de profondeur du côté de l'immeuble mitoyen de gauche (n° 193);
 - le gabarit de la toiture principale ne sera pas modifié, l'isolation étant prévue au niveau du dernier plancher;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin sera plus aisément accessible via la nouvelle terrasse aménagée dans le prolongement des espaces de vie;
 - les aménagements paysagers du jardin seront renforcés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
 - les espaces de cave sont facilement accessibles depuis la porte d'entrée de la maison et pourraient accueillir un espace pour vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet (augmentation de la surface d'imperméabilisation de 18m²) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - néanmoins, vu les enjeux climatiques, il est souhaitable de prévoir la pose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie sous la nouvelle terrasse ou dans la cave arrière;

- en ce qui concerne les aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - le projet propose le remplacement des châssis et de la porte d'entrée de la façade avant, dans le respect de leur typologie d'origine, et en optant pour une teinte kaki, ce qui est élégant au regard des détails architecturaux et des sgraffites maintenues ;
 - dans le but de respecter davantage les particularités patrimoniales de la façade principale et de permettre l'éclairage naturel de l'entrée, il s'indique de maintenir un panneau vitré au niveau de la porte principale;
 - le projet améliore sensiblement l'expression architecturale de la façade arrière, ainsi que sa cohérence;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - cette dérogation combinée porte sur l'aménagement de la terrasse, dépassant la profondeur de la construction voisine de droite, mais contenue entre les murs mitoyens existants et conservant une belle profondeur du jardin paysager;
 - vu ce qui précède, les faibles impacts sur l'environnement bâti dense, et l'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison, cette dérogation combinée peut s'envisager;

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

- Proposer un panneau vitré au niveau de la porte d'entrée de la maison et y restituer la grille de ferronnerie ;
- Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie sous la terrasse ou en cave;

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 que les aspects patrimoniaux de la façade principale seront davantage respectés;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 03

Dossier 16-47495-2024 - Enquête n° 018/25

Situation : Avenue Albert Lancaster 49

Objet : mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47495-2024 introduite en date du 02/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la répartition d'un logement se développant en triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) au sein d'un immeuble mitoyen sur le bien sis avenue Albert Lancaster 49;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 - Quartier Hamoir/Observatoire - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 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 :

02/04/2024 : dépôt de la demande;

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

13/11/2024 : réception des compléments;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 16/01/2025 et qui devra être rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier de type résidentiel;
- Dans ce quartier, cette portion de l'avenue Albert Lancaster présente un bâti en ordre continu, érigé en recul de l'alignement du côté impair de l'avenue. Les constructions sont essentiellement constituées de maisons unifamiliales mitoyennes et 3 façades;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est cadastrée 2^{ème} division, section D59E10. Elle se situe à proximité de l'angle formé par l'avenue Albert Lancaster et la rue de l'Equateur et présente une forte déclivité descendante vers l'intérieur d'îlot;

- L'immeuble sur lequel porte la demande est de gabarit R+1+Toiture à la Mansart+combles en façade avant;
- La maison de gauche (n°51) est de typologie et de gabarit similaire R+1+Toiture à la Mansart+combles en façade avant;
- La maison de droite (n°47D) est un immeuble d'angle de gabarit R+1+Toiture à versants en façade avant (depuis l'avenue Albert Lancaster);
- Divers permis d'urbanisme ont été délivrés à cette adresse, à savoir :
 - n°16-6686-1932 : maison;
 - n°16-19211-1956 : transformations;
 - n°16-33012-1996 : rénovation d'un immeuble (dossier global pour l'immeuble);
 - n°16-36918-2005 : construction d'une terrasse sur toiture plate (au 2^{ème} étage);
 - n°16-39040-2009 : la transformation d'un appartement et la création d'une lucarne dans la toiture arrière (demandeur identique au demandeur concerné par la présente demande) (au 2^{ème} étage et sous combles);
- Les plans de la situation de droit (1/1 indice A daté du 12/10/2009) du dernier permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 02 février 2010 (n° 16-39040-2009) présentent, pour la partie concernée par l'objet de la demande de l'époque (transformation d'un appartement et la création d'une lucarne dans la toiture arrière pour l'appartement en duplex au 2^{ème} étage et sous les combles), un aménagement détaillé comme suit :
 - 2^{ème} étage (libellé en tant que « plan rez existant » car concerne le plateau inférieur du duplex) : salle-à-manger et cuisine en façade avant, séjour (avec local rangement) en façade arrière donnant accès à une terrasse, un escalier vers les combles avec rangement sous celui-ci et un escalier vers l'étage inférieur (1^{er} étage de l'immeuble dont les plans ne sont pas représentés sur le plan 1/1 indice A);
 - combles (libellé en tant que « plan étage projeté » car concerne le plateau supérieur du duplex) : chambre (15 m²) avec WC séparé et salle-de-bain attenante en façade arrière, escalier vers le 2^{ème} étage;
 - matériaux (pour le niveau des combles en façade arrière) : bardage en Zinc prépatiné gris pour l'habillage de la lucarne, châssis en aluminium de ton gris, ferronnerie acier laqué gris, tuiles noires existantes;
 - les plans du sous-sol, du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ainsi que l'élévation de la façade avant ne sont pas représentés sur le plan 1/1 indice A (daté du 12/10/2009) car ne faisant pas partie de l'objet de la demande de l'époque;
 - le formulaire de demande renseignait en situation existante (de fait) et projetée un total de 3 logements dans l'immeuble répartis en 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres, ne correspondant pas à la situation de droit telle qu'autorisée;
- La demande de permis précédente qui visait la construction d'une terrasse sur toiture plate (au 2^{ème} étage en façade arrière), PU n°16-36918-2005 délivré le 14 juin 2005 concernait également l'appartement en duplex au 2^{ème} étage et sous les combles. Le permis d'urbanisme mentionne que l'immeuble comprenait alors (en situation existante de fait non licite) 3 logements (dont le duplex au 2^{ème} étage et sous les combles). Les plans disponibles sont succincts, ne concernent que la terrasse et n'illustrent donc pas la répartition de l'immeuble dans sa globalité;
- La situation de droit en terme de nombre licite de logements dans l'immeuble est donc de 2 unités (dont un duplex au 2^{ème} étage et sous les combles) et non pas 3;
- La demande antérieure PU n°16-33012-1996 délivré le 02 juillet 1996 et qui visait la rénovation de l'immeuble faisait bien état de la présence de 2 logements licites au sein de l'immeuble, répartis comme suit :
 - triplex n°1 (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) - appartement 2 chambres :
 - sous-sol : locaux caves, dégagement et escalier vers le rez-de-chaussée, buanderie et garage en façade arrière accessible par une allée donnant depuis la rue de l'Equateur;
 - rez-de-chaussée : salle-à-manger en partie centrale avec sas donnant accès au sous-sol et à un WC séparé, cuisine en façade avant, living en façade arrière avec escalier privatif menant au 1^{er} étage;

- 1^{er} étage : escalier vers rez-de-chaussée, chambre n°2 en façade arrière, salle-de-bain avec WC intégré en partie centrale et chambre n°1 en façade avant et escalier vers le 2^{ème} étage;
- duplex n°2 (2^{ème} étage et combles) – appartement 1 chambre :
 - 1^{er} étage : hall privatisé sur le palier avec escalier menant au 2^{ème} étage;
 - 2^{ème} étage : hall avec escalier menant vers les combles ou vers le 1^{er} étage, living en façade avant, kitchenette et salle-de-bain en façade arrière;
 - combles : chambre n°1 et escalier vers le 2^{ème} étage;
- les documents cachetés liés au PU n°16-33012-1996 illustrent clairement et dans leur entièreté tous les niveaux, les élévations avant et arrière, les coupes, les abords et les matériaux de la façade (avant) y sont également indiqués;
- Il apparaît donc que le nombre de logements soit passé (en situation de fait) de 2 unités (1 triplex comprenant un appartement 2 chambres et un duplex comprenant un appartement 1 chambre) en 3 unités (irrégulières) (dont un duplex au 2^{ème} étage et sous les combles) entre 1996 et 2005;
- Un courrier transmis par l'administration communale d'Uccle en date du 29 juillet 2010 (réf. IND10/0902-U91/F°107) précise que selon le PU n°16-33012-1996 délivré le 02 juillet 1996 l'immeuble comporte 2 logements en situation de droit et indique également que toute autre situation existante serait présumée irrégulière (sauf d'apporter la preuve qu'elle existait déjà en 1992);
- Le titre de propriété récent, joint à la présente demande de permis d'urbanisme, mentionne 2 entités distinctes qui composent le triplex à mettre en conformité (se développant aux 1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) à savoir « Entité privée A1/1 » au 1^{er} étage et « Entité privée A2.3/2 » aux 2^{ème} étage et 3^{ème} étage (=combles);

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

- La mise en conformité de la répartition d'un logement se développant en triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles);

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

- Les plans (1/3 indice A du 04/11/2024) liés de la demande actuelle (PU 16-47495-2024) de mise en conformité de la situation de fait présentent, un aménagement détaillé comme suit :
 - **Objet de la demande :**
 - triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) - appartement 2 chambres + bureau = logement n°2 :
 - combles (= situation de droit inchangée du PU n° 16-39040) : chambre (15 m²) avec WC séparé et salle-de-bain attenante en façade arrière, escalier vers le 2^{ème} étage;
 - 2^{ème} étage : séjour (19,5 m²) en façade avant, bureau (17,7 m²) (avec local rangement) en façade arrière donnant accès à une terrasse, un escalier vers les combles avec rangement sous celui-ci et un escalier vers l'étage inférieur (1^{er} étage);
 - 1^{er} étage : salle-à-manger (21 m²) en façade avant, cuisine en partie centrale avec escalier vers le 2^{ème} étage et vers le rez-de-chaussée, chambre n°2 (10,7 m²) et salle-de-bain attenante en façade arrière;
 - **Hors objet de la demande - situation existante de fait illicite indiquée à titre informatif dans le cadre de l'analyse globale du dossier et de la répartition des logements dans l'immeuble :**
 - appartement 1 chambre - devant faire l'objet d'une demande de mise en conformité = logement n°1 en situation de fait - non autorisé dans sa configuration actuelle par un permis d'urbanisme :
 - rez-de-chaussée : séjour en façade avant, salle-à-manger en partie centrale avec WC séparé (sous l'escalier menant au 1^{er} étage), cuisine, chambre n°1 en façade arrière et salle-de-bain attenante et terrasse;
 - appartement 1 chambre - devant faire l'objet d'une demande de mise en conformité = logement en situation de fait - non autorisé dans sa configuration actuelle par un permis d'urbanisme :
 - sous-sol : buanderie en façade avant, chambre, salle-de-bain et WC séparé en partie centrale, salon/salle-à-manger/cuisine en façade arrière;

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

- en matière de programme :
 - la répartition autorisée et licite du bien (en 2 logements) a été revue. Elle se développait, pour rappel, initialement comme suit :
 - logement n°1 triplex (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) présentant un appartement 2 chambres;
 - logement n°2 duplex (2^{ème} étage et combles) présentant un appartement 1 chambre;
 - l'objet de la présente demande de mise en conformité vise l'intégration au logement n°2 duplex (2^{ème} étage et combles) de la partie supérieure du triplex situé en-dessous à savoir par l'adjonction du 1^{er} étage transformant ainsi le duplex existant en un triplex (1^{er} étage, 2^{ème} étage et combles) confortable comportant 2 chambres et un bureau, ce qui peut s'envisager;
 - le triplex existant logement n°1 (sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage) - hors objet de la demande - devient dès lors et de facto un duplex (sous-sol, rez-de-chaussée). Cependant, la situation existante de fait ne se présente pas de la sorte et sera à mettre en conformité;
 - le demandeur stipule dans la note explicative que le 1^{er} étage, dont il était également propriétaire (acquisition en 2004 – information transmise en séance) et qui était mis en location avant sa réunification avec le duplex supérieur) n'a jamais été mis en œuvre conformément au n°16-33012-1996 (en tant que niveau supérieur du triplex) et a toujours existé et fonctionné en tant que logement indépendant (un appartement) sur un seul niveau;
 - l'ajout de ce niveau (1^{er} étage) au duplex existant (aux 2^{ème} étage et combles) présente un aménagement cohérent et qualitatif présentant de beaux espaces et volumes, qui a impliqué :
 - la privatisation de l'appartement dès le rez-de-chaussée où se trouve la porte d'entrée de l'appartement;
 - la création de la cuisine et de la salle-à-manger au 1^{er} étage (et non plus au 2^{ème} étage);
 - la création de la chambre enfant et de la salle-de-bain au 1^{er} étage;
 - la création de l'espace salon et bureau au 2^{ème} étage;
 - la conservation de la chambre parentale et la salle-de-bain sous combles (situation inchangée par rapport à la situation de droit du permis n°16-39040-2009);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'objet de la présente demande ne concerne pas de modification de gabarit ni de volume, ni d'interventions en façades avant ni arrière et ne suscite pas de remarque sur ce point;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'aménagement des abords ne fait pas partie de l'objet de la présente demande mais une attention particulière devra y être apportée dans le cadre de la demande de mise en conformité à introduire pour les niveaux situés au rez-de-chaussée et en sous-sol (minéralisation de la zone de recul et de la zone de cours et jardin accueillant initialement l'accès au garage situé en sous-sol en façade arrière);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type B;
 - la modification du duplex existant (présentant 1 chambre) en un triplex (présentant 2 chambres et 1 bureau) n'a pas d'impact sur la mobilité, la situation étant préexistante (de fait) ;
 - le garage existant en situation de droit pour le triplex inférieur (logement n°1 - hors objet de la demande) a été supprimé sans autorisation préalable et devra faire l'objet d'une demande de mise en conformité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la présente demande de mise en conformité ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects liés à la demande :
 - se conformer à l'avis SIAMU (à recevoir);

- quant aux autres aspects non liés à la demande :
 - pour rappel, les 2 autres logements existants en situation de fait (au rez-de-chaussée et en sous-sol) et non autorisés par permis d'urbanisme devront faire l'objet d'une demande de mise en conformité;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, :
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La prescription 0.12 prévoit que *« 0.12. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*
 - *1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitat ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zones de mixité, en zone d'entreprise en milieu urbain et en zone administrative»;*
 - Le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité et la condition n°1 est bien remplie en ce que le maintien de la superficie totale de l'affectation « logement » est préservé pour l'ensemble du bien concerné. La modification proposée et la demande de mise en conformité peuvent donc s'envisager conformément au PRAS;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 04

Dossier 16-47777-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Houzeau 45

Objet : transformer une maison unifamiliale reprise à l'inventaire du Patrimoine

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47777-2024 introduite en date du 01/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une maison unifamiliale reprise à l'inventaire du Patrimoine sur le bien sis avenue Houzeau 45;

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°64 - "GROESELBERG" approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 01/10/2015, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : application de l'article 22.1 du PPAS n°64 - immeuble à valeur patrimoniale;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

01/10/2024 : dépôt de la demande;

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

27/11/2024: réception des compléments;

13/01/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis d'instance - avis du Service de l'Environnement du 10/02/2025 :

Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) ;

Nichoirs martinets

Les martinets noirs entrent généralement dans leur nid en trajectoire directe et souvent à grande vitesse. Le Martinet noir a aussi besoin d'espace lors de son envol. Dès lors, il est préférable que l'espace devant et en-dessous du trou d'entrée soit laissé libre de tout obstacle sur quelques mètres.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer aussi haut que possible sur un bâtiment : sous les pentes du toit, sous d'autres avancées "surplombantes" ou sous le rebord d'une fenêtre, au minimum à 5m du sol.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il faut éviter la surchauffe due au soleil et qu'il soit protégé de la pluie.*

- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les martinets noirs nichent en colonie, vous pouvez donc installer des nichours côte à côte sans distance minimale. Il existe même des nichours multiples. Il est conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, nous vous conseillons d'installer au minimum deux ou trois nichours.*

Nichoirs moineaux

Le nichoir peut être installé sur une terrasse, sur un balcon, dans un jardin ou sous un toit. Il doit être placé dans un endroit calme, sur un mur ou un arbre, hors de portée des animaux à deux ou quatre pattes.

- *HAUTEUR : de 3 m à 10 m du sol.*
- *ORIENTATION : évitez le plein soleil. Le trou d'envol doit être de préférence à l'opposé des vents dominants et le nichoir légèrement penché vers l'avant pour protéger les oiseaux des intempéries. Une orientation vers l'est ou vers le sud-est du trou d'envol est conseillée.*
- *QUELLE DISTANCE RESPECTER ENTRE DEUX NICHOURS : les moineaux domestiques nichent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichours à proximité les uns des autres. De nombreux modèles comportent d'ailleurs 2 ou 3 chambres de nidification;*

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation mitoyenne est implantée à l'alignement le long de l'avenue Houzeau, à proximité du carrefour forme avec l'avenue De Fré;
- L'immeuble est une construction datant du début du 20^{ème} siècle. Il a subi des transformations suite au permis d'urbanisme n° 16-9951-1922 (annexe) et 16-16335-1952 (transformations);
- Le bien s'inscrit dans un ensemble patrimonial de 4 maisons, et a conservé son identité en ce qui concerne la façade avant (maçonneries, menuiseries, boiseries,...);
- Les gabarits des maisons voisines sont relativement similaires. Cependant la maison voisine de gauche (n° 47) présente une extension plus profonde au rez-de-chaussée;
- Le jardin présente de beaux aménagements paysagers et jouxte le site de Sciensano, occupant le cœur de l'ilot;

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

- Le projet concerne la rénovation d'une maison à deux façades. Les travaux proposés concernent uniquement la façade côté jardin ainsi que des modifications intérieures :
 - Modification de la façade arrière au niveau du rez-de-chaussée : installation d'une véranda à l'emplacement d'une extension permanente existante et agrandissement de la fenêtre de la cuisine;
 - Modification de l'aménagement intérieur au deuxième étage pour créer une suite parentale;
 - Transformation du versant arrière de la toiture principale, et installation d'un chien-assis d'une largeur de 306 cm et d'une hauteur de 190 cm;
 - Isolation thermique de la façade arrière, et pose d'un enduit clair;
 - Remplacement des châssis : installation de menuiseries en PVC de couleur anthracite en façade arrière;
 - Suppression de la cheminée dans la pièce centrale du rez-de-chaussée;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en ouvrant davantage ses espaces de vie vers le jardin et en requalifiant les aménagements sous toiture;
- L'extension s'inscrit dans le respect de l'environnement bâti immédiat et ne modifie pas la surface imperméable du terrain;
- L'objectif du projet est d'améliorer les conditions de vie d'une famille composée de quatre adultes. Le projet prévoit d'augmenter la surface vitrée pour améliorer le confort des futurs habitants;
- L'isolation thermique des toitures (les niveaux extérieurs de la toiture principale sont maintenus) et de la façade arrière vise à améliorer le bilan énergétique de la maison;
- Les qualités patrimoniales de la façade principale sont maintenues,

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et en améliore sensiblement les qualités d'habitabilité;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose une petite modification volumétrique au rez-de-chaussée, laquelle s'inscrit dans le développement des bâtiments voisins mitoyens;
 - le projet propose l'aménagement d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture, de sorte à permettre l'aménagement de l'espace parental;
 - les interventions prévues au niveau de la façade arrière tendent à équilibrer sa composition et à l'inscrire dans une lecture plus contemporaine;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les aménagements paysagers du jardin sont conservés et les abords directs de la maison sont redéfinis par une terrasse de superficie raisonnable;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage privatif;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet (diminution de la surface d'imperméabilisation de 2m²) n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
 - néanmoins, vu les enjeux climatiques, il est souhaitable de prévoir la pose d'une citerne de récupération d'eaux de pluie sous la nouvelle extension;
- en ce qui concerne les aspects architecturaux et patrimoniaux :
 - le projet propose le maintien des châssis et de la porte d'entrée de la façade avant, dans le respect de leur typologie d'origine. Cependant la porte sectionnelle du garage (remplacée sans autorisation en 2009 et maintenue dans le projet) tend à altérer ces qualités patrimoniales. Il serait opportun de prévoir une porte plus ouvragée et davantage vitrée, en restituant la situation initiale;
 - le projet propose le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade arrière par des châssis en PVC, ce qui pourrait être préjudiciable aux qualités patrimoniales de l'ensemble. De plus, cette option s'inscrit en rupture avec les objectifs de développement durable poursuivis par le projet. Néanmoins, ces menuiseries spécifiquement proposées en façade arrière, proposant une finition « bois », et s'inscrivant dans une amélioration des qualités de la façade, peuvent s'envisager ;
 - Les garde-corps vitrés complètent la démarche ;
 - le projet améliore sensiblement l'expression architecturale de la façade arrière, ainsi que sa cohérence;

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

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : application de l'article 22.1 du PPAS n°64 - immeuble à valeur patrimoniale;
 - le projet porte un grand soin au maintien des qualités patrimoniales de la façade principale et nécessite d'apporter une réponse plus adéquate en ce qui concerne le traitement du soubassement. Dans cette optique, il serait opportun de prévoir une porte de garage plus ouvragée et davantage vitrée;

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

- prévoir une porte de garage plus ouvragée et davantage vitrée;
- prévoir l'installation d'une citerne de récupération des eaux de pluie sous la nouvelle extension;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des spécificités patrimoniales de la maison;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 05

Dossier 16-47742-2024 - Enquête n° 019/25

Situation : Rue Dodonée 25

Objet : remplacer les châssis existants en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en bois de ton noir en maintenant les divisions, construire une lucarne et une terrasse attenante au niveau des combles en versant arrière, placer des fenêtres de toit (velux) en versant avant, isoler la façade arrière, supprimer un mur de refend et modifier une baie en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47742-2024 introduite en date du 10/09/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les châssis existants en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en bois de ton noir en maintenant les divisions, construire une lucarne et une terrasse attenante au niveau des combles en versant arrière, placer des fenêtres de toit (velux) en versant avant, isoler la façade arrière, supprimer un mur de refend et modifier une baie en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée sur le bien sis rue Dodonée 25;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - « Toiture » qui prescrit :
 - « § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :
 - 1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;
 - 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5;
 - § 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. », en ce que le profil de la lucarne neuve dépasse les 2 mètres maximum autorisés;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/09/2024 : dépôt de la demande;

23/10/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;
08/11/2024 : réception des compléments;
16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;
20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Dodonée présente sur cette portion des immeubles d'habitation (maisons unifamiliales et immeubles à appartements mitoyens) construits en ordre continu et à l'alignement;
- La parcelle concernée par l'objet de la demande est cadastrée Section C, n°1W49P pour une superficie selon titre récent de 2a37ca;
- La maison (n°25) sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants;
- L'immeuble de droite (maison unifamiliale) (n°23) présente un gabarit R+2+toiture à versants et a été érigé avant la construction du bien sis au n°25;
- L'immeuble de gauche (n°27) (immeuble à appartements) présente un gabarit R+3+toiture plate et a été érigé après la construction du bien sis au n°25;
- Divers permis d'urbanisme ont été délivrés pour le bien faisant l'objet de la demande dont :
 - n° 16-18.310-1955 « Maison », délivré le 28/07/1955;
 - n° 16-27176-1973 « Exhaussement », délivré le 18/02/1974;
- Les renseignements urbanistiques délivrés le 04/07/2024 confirment l'affectation logement du bien en tant que maison unifamiliale;
- Les plans de la situation existante de droit (PU n° 16-18.310-1955 - construction de l'habitation) présentaient un aménagement détaillé comme suit :
 - sous-sol : dégagement (avec compteurs), escalier vers rez-de-chaussée, local vins, local provisions, cave, local bois, laverie, chaufferie et WC séparé (avec la mention « supprimé » en plan) et aéra;
 - rez-de-chaussée : entrée, vestibule, salon / salle-à-manger en façade avant, hall / cage d'escalier, WC séparé et aéra, lingerie, boudoir, couloir avec accès au jardin en façade arrière, local cuisine / déjeuner;
 - 1^{er} étage (bel-étage) : salle de réception en façade avant, cage d'escalier et palier, salle-de-bain avec WC intégré, chambres n°1 et n°2 en façade arrière;
 - 2^{ème} étage : chambres n°3 et n°4 en façade avant, escalier et palier, refuge et grenier en façade arrière;
 - matériaux de façade : en façade avant : soubassement et seuils en pierre bleue, briques de terre cuite (Paepesteen) de ton rouge, encadrements de baies (porte entrée et châssis) en pierre blanche reconstituée et tuiles de ton rouge à double emboîtement pour la toiture à versants;
 - gabarit / coupe : la toiture présente des versants asymétriques à savoir : en versant avant, le bas du versant démarre au sommet du 2^{ème} étage alors qu'en versant arrière, le bas du versant démarre au sommet du 1^{er} étage, impliquant de ce fait un versant arrière beaucoup plus imposant;
 - implantation : la largeur de la parcelle est de 7 mètres, la construction présente une profondeur de 13,05 mètres et le jardin se développe sur une profondeur de 18,95 mètres;
- Les plans de la situation existante de droit (PU n° 16-27176-1973) présentaient, suite à la modification liée à l'exhaussement au 2^{ème} étage en façade arrière, un aménagement détaillé comme suit :
 - sous-sol : pas de plan disponible;
 - rez-de-chaussée : pas de plan disponible;
 - 1^{er} étage : pas de plan disponible;
 - 2^{ème} étage : chambres n°3 et n°4 en façade avant, escalier et palier (avec trappe d'accès vers le grenier), salle-de-bain avec WC intégré, chambres n°5 et n°6 en façade arrière;
 - façade avant : pas d'élévation disponible;
 - façade arrière : briques de terre cuite de ton rouge identiques à la situation antérieure modifiée par l'exhaussement et toiture plate (roofing) couvrant la nouvelle partie;

- Les plans de la situation existante de droit (PU n° 16-18.310-1955) diffèrent de la situation existante de fait au niveau de la façade avant en ce que le revêtement prévu initialement en briques de terre cuite (Paepsteen) de ton rouge-brun au droit du rez-de-chaussée également semble avoir été revêtu depuis l'origine par un parement en pierre blanche reconstituée;

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

- le remplacement des châssis existants en bois de ton blanc en façade avant par des châssis en bois (exotique) de ton noir en maintenant les divisions;
- la mise en peinture de la corniche existante en bois de ton blanc en façade avant en noir;
- l'aménagement des combles (grenier existant) en locaux habitables;
- la construction d'une lucarne et une terrasse attenante au niveau des combles en versant arrière;
- le placement de fenêtres de toit (de type Velux) en versant avant (et arrière);
- l'isolation de la façade arrière (enduit de teinte claire sur isolant d'une épaisseur de 14 centimètres);
- la suppression d'un mur de refend existant séparatif entre la cuisine et la salle-à-manger au rez-de-chaussée;
- la modification d'une baie en façade arrière au niveau du rez-de-chaussée;

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

- Les plans de la situation projetée présentent un aménagement détaillé comme suit :
 - sous-sol : dégagement, escalier vers rez-de-chaussée et caves n° 1 à 5;
 - rez-de-chaussée : sas entrée, séjour (24 m²) en façade avant, cage d'escalier, WC séparé, cuisine / salle-à-manger (30 m²) en façade arrière donnant accès à une terrasse (27 m²) et un jardin à l'arrière;
 - 1^{er} étage : bureau (35,6 m²) en façade avant, cage d'escalier et palier, salle-de-bain avec WC intégré, chambres n°1 (17,1 m²) et dressing (12,6 m²) en façade arrière;
 - 2^{ème} étage : chambres n°5 (13,30 m²) et n°4 (18,10 m²) avec salle-de-douche attenante (2,2 m²) en façade avant, palier et cage d'escalier (avec nouvel accès prolongé vers les combles au moyen d'un escalier neuf), salle-de-bain avec WC intégré (4,10 m²), chambres n°2 (18 m²) et n°3 (16,2 m²) en façade arrière;
 - combles aménagés : bureau/atelier accessoire au logement, avec salle de douche (3 m²) et WC intégré, équipé d'une terrasse (13,4 m²) située en façade arrière;
 - matériaux de façade :
 - en façade avant : soubassement en pierre bleue, encadrements de baies (porte entrée et châssis) en pierre beige reconstituée (à tous les niveaux) et parement en pierre beige reconstituée (pour le rez-de-chaussée uniquement), briques de terre cuite (Paepsteen) de ton rouge (aux étages) et tuiles de ton rouge de type « Pottelberg » pour la toiture à versants, menuiseries extérieures neuves (châssis et porte d'entrée) en bois peint en noir (RAL 9005 c.f. légende élévation projetée) équipés de système d'aération (de type Invisivent) et corniche existante en bois peinte en noir;
 - en façade arrière : enduit sur isolant de teinte claire, menuiseries extérieures existantes et neuves en aluminium de ton blanc, seuils de fenêtre en pierre bleue, acrotère et habillage lucarne en Zinc et garde-corps en acier thermolaqué noir;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de la maison unifamiliale et ne suscite pas de remarque; .
 - la situation projetée améliore sensiblement les qualités d'habitabilité de l'habitation existante par la suppression d'un mur de refend entre la cuisine et la salle-à-manger et l'ouverture de ces espaces de vie, unifiés en un ensemble cohérent, vers le jardin (par la modification de baie en façade) au niveau du rez-de-chaussée en façade arrière;
 - l'aménagement des combles permet également d'augmenter la qualité d'habitabilité et le confort du bien par l'intégration de la superficie disponible au droit de l'ancien grenier (inutilisé initialement et uniquement accessible au moyen d'une trappe) en tant que locaux habitables par l'ajout d'un escalier neuf se superposant à la cage d'escalier existante;

- L'habitation unifamiliale dispose déjà d'une terrasse de 27 m² et d'un jardin au niveau du rez-de-chaussée. L'aménagement d'une terrasse attenante à la lucarne projetée au droit des combles en façade arrière peut s'envisager étant donné la configuration des lieux à savoir un recul de 3 mètres vers le mitoyen de droite et la présence du mur mitoyen de gauche plus élevé permettant de préserver une certaine intimité vers et vis-à-vis des biens contigus. Il y aurait lieu de verduriser le solde de la toiture plate;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'habitation existante est conservée et légèrement agrandie en terme de superficie de plancher et de volumétrie par la construction d'une lucarne au niveau des combles sans augmentation de l'emprise au sol;
 - la construction d'une lucarne au niveau des combles en versant arrière présente un gabarit modifié cohérent eu égard au contexte bâti environnant et ne nécessite pas de prévoir la rehausse des murs mitoyens, la lucarne venant s'adosser au bâtiment mitoyen de gauche de gabarit plus conséquent;
 - le projet conserve en façade avant la lecture de la volumétrie à versants, la lucarne à créer se développant uniquement en façade arrière et n'étant pas visible depuis l'espace public;
- en matière d'esthétique :
 - la demande relative au remplacement des menuiseries extérieures existantes en bois en façade avant (de ton blanc) par des menuiseries extérieures en bois de ton noir ne peut s'envisager en l'état. La rue Dodonée présente, sur cette portion de rue, une unité de couleur concernant les châssis. Cependant, plusieurs de ces immeubles, implantés à l'alignement et présentant des couleurs de châssis de ton divers et/ou foncé, n'ont pas obtenu d'autorisation préalable pour ce point spécifique. La nomenclature de la façade existante du bien concerné par l'objet de la demande ne semble pas permettre d'envisager la teinte noire pour les châssis et la porte d'entrée, qui ne se justifie pas en l'état étant donné notamment la présence d'encadrements de pierre blanche;
 - la demande relative à la mise en peinture de la corniche existante en bois de ton blanc vers une teinte noire ne peut s'envisager notamment en ce que les bâtiments situés à proximité présentent de manière générale une homogénéité d'ensemble et une teinte blanche;
 - le placement de fenêtres de toit (de type Velux) en versant avant et arrière (non soumis à permis) permet d'augmenter les surfaces d'éclairage naturel et ne suscite pas de remarque;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est conservé sur une majeure surface de la zone de cours et jardins, permettant le respect du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en son article 13 (« Maintien d'une surface perméable ») et ne suscite pas de remarque;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien se situe en zone d'accessibilité de type C et le projet ne donnera pas lieu à un impact sur la mobilité;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande ne concerne pas d'augmentation de la superficie imperméable de plus de 30 m² ce qui n'entraîne pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de Performance Energétique des Bâtiments :
 - l'isolation de la façade arrière est une démarche à encourager. Eu égard à la configuration des lieux, la pose d'une isolation en façade arrière n'engendre pas de dérogation à la profondeur (Titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme) et ne suscite pas de remarque;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (« Toiture – lucarnes ») qui prescrit :
« § 1. La toiture répond aux conditions suivantes :
1° ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence;
2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5;
§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes. La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade. », en ce que le profil de la lucarne neuve dépasse les 2 mètres maximum autorisés;
- La dérogation étant minime, la lucarne n'étant pas visible depuis l'espace public et l'impact vis-à-vis des biens contigus étant négligeable (profil augmenté de + 224 centimètres au lieu des + 200 centimètres autorisés), la dérogation semble acceptable;

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

- maintenir la corniche en façade avant en bois de ton blanc;
- prévoir un ton clair ou naturel pour les menuiseries extérieures en bois (châssis et porte d'entrée) à remplacer en façade avant;
- aménager le solde de la toiture plate existante couvrant le 2^{ème} étage en une toiture verte extensive;
- revoir la numérotation des plans de 01 à 04;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de modifications mineures;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la teinte des menuiseries extérieures en bois en façade avant doit être adaptée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au Titre I du règlement régional article n°6 (Toiture - lucarne) et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 06

Dossier 16-47826-2024 - Enquête n° 015/25

Situation : Avenue de la Ferme Rose 8 - 10

Objet : remplacer les garde-corps et les cloisons séparatrices des balcons au niveau des terrasses extérieures des 3 bâtiments, mettre en conformité des différences importantes au niveau de plusieurs logements par rapport à la situation existante de droit et mettre en conformité la superficie de plancher du niveau -5 du bâtiment n°10

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47826-2024 introduite en date du 05/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les garde-corps et les cloisons séparatrices des balcons au niveau des terrasses extérieures des 3 bâtiments, mettre en conformité des différences importantes au niveau de plusieurs logements par rapport à la situation existante de droit et mettre en conformité la superficie de plancher du niveau -5 du bâtiment n°10 sur le bien sis avenue de la Ferme Rose 8 - 10;

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° 2 - QUARTIER BRUGMANN - 26/07/1967 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition d'un copropriétaire au remplacement de tous les garde-corps et cloisons séparatives au niveau des terrasses - hauteur actuelle suffisante (1.10m) - teinte fumée à conserver;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

05/11/2024 : dépôt de la demande;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

20/01/2025 au 03/02/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis (favorable) du SIAMU sollicité en date du 16/01/2025 et émis le 10/02/2025;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La parcelle concernée par la demande accueille 3 immeubles dont les particularités sont les suivantes :
 - Bâtiment 8 :
 - Le bâtiment est un immeuble à appartements de 10 niveaux dont le dernier niveau en situation existante de droit accueille des locaux techniques et en situation existante de fait datant de l'origine accueille des logements au sein d'un volume (penthouses) en retrait du reste des façades;
 - L'accès principal s'effectue par l'esplanade située avenue de la Ferme Rose;
 - 2 niveaux se situent sous le niveau de cette esplanade;
 - Un accès au parking souterrain est existant depuis l'avenue Bourgmestre Jean Herinckx;
 - Des logements avec diverses typologies (appartement à 2 ou 3 chambres/ individuels/studios,...) se déploient sur l'ensemble des niveaux du bâtiment;
 - Des locaux communs sont également à disposition tels que des locaux à vélos et des locaux poubelles, ainsi que des locaux privatifs tels que caves et boxes de garage;
 - Depuis le hall commun, le bâtiment est divisé en 3 cages d'escalier distinctes (8, 8A et 8B), chacune disposant d'un ou 2 ascenseur;
 - D'un point de vue volumétrique, le bâtiment se déploie sur environ 50 m de long pour 19 m de profondeur et est surmonté de toitures plates;
 - Bâtiment 9 :
 - Le bâtiment est un immeuble à appartements de 12 niveaux dont le dernier niveau en situation existante de droit accueille des locaux techniques et en situation existante de fait datant de l'origine accueille des logements au sein d'un volume (penthouses) en retrait du reste des façades;
 - L'accès principal s'effectue par l'esplanade située avenue de la Ferme Rose;
 - 4 niveaux se situent sous le niveau de cette esplanade;
 - Un accès au parking souterrain est existant depuis l'avenue Bourgmestre Jean Herinckx. Des logements avec diverses typologies (appartement à 2 ou 3 chambres/ individuels/studios,...) se déploient sur l'ensemble des niveaux du bâtiment;
 - Des locaux communs sont également à disposition tels que des locaux à vélos et des locaux poubelles, ainsi que des locaux privatifs tels que caves et boxes de garage;
 - Depuis le hall commun, le bâtiment est divisé en 3 cages d'escalier distinctes (9, 9A et 9B), chacune disposant d'un ou 2 ascenseurs;
 - Le bâtiment se déploie sur environ 50 m de long pour 19 m de profondeur et est surmonté de toitures plates. Ce bâtiment est relié au bâtiment 10, situé en contrebas, par un emmarchement extérieur ainsi qu'un couloir enterré au niveau N-3;
 - Bâtiment 10 :
 - Le bâtiment est un immeuble à appartements de 11 niveaux dont le dernier niveau en situation existante de droit accueille des locaux techniques et en situation existante de fait datant de l'origine accueille des logements au sein d'un volume (penthouses) en retrait du reste des façades;
 - Ce bâtiment possède 2 entrées : l'une via l'avenue Bourgmestre Jean Herinckx, l'autre par l'embranchement existant depuis l'esplanade avenue de la Ferme Rose;
 - Ce bâtiment ne possède pas d'entrée de garage depuis l'avenue;
 - Des logements avec diverses typologies (appartement à 2 ou 3 chambres/ individuels/studios,...) se déploient sur l'ensemble des niveaux du bâtiment;
 - Des locaux communs sont à disposition tels qu'un local à vélos et des locaux poubelles, ainsi que des caves privatives;
 - Le bâtiment possède une seule cage d'escalier desservant les différents niveaux, avec 2 ascenseurs;
 - Le bâtiment se déploie sur environ 20 m de long pour 25 m de profondeur et est surmonté de toitures plates;
- Sous l'esplanade, située avenue de la Ferme Rose, se déploie une partie du parking souterrain;

- Pour les trois bâtiments, les façades sont composées d'un parement en dalles béton de couleur beige, à l'exception des niveaux semi-enterrés qui sont habillés de parement en pierres grises et/ou beige foncé. Les façades des étages supérieurs sont répétitives dans leur composition et aspect avec des balcons filants, toute longueur de bâtiments. Les penthouses possèdent des façades en retrait, également habillées de dalles béton beige. Le même parement est employé pour les bandeaux de toitures et de balcons. Au niveau des penthouses, des terrasses sont aménagées sur les toitures plates, permettant un accès extérieur pour les logements en façades sud et ouest;

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

- Le remplacement des garde-corps et des panneaux œillères des balcons et des terrasses :
 - Les nouveaux garde-corps seront composés de montants verticaux en aluminium de teinte grise (aluminium anodisé naturel) fixés sur les nez des bandeaux (comme actuellement) et de lisses hautes et basses. Entre ces montants et lisses viendront s'intercaler des vitrages transparents;
 - Les panneaux œillères entre terrasses seront de même aspect mais avec un vitrage dépoli entouré d'un cadre périphérique aluminium de teinte grise (aluminium anodisé naturel);
 - Entre terrasses, des panneaux œillères sont existants afin de protéger l'intimité des occupants : Ces panneaux se composent d'un cadre aluminium et de panneau translucide en verre armé fumé brun;
- La mise en conformité de plusieurs logements (logements penthouses, ancienne conciergerie et divers studios) :
 - Des discordances existent entre les plans délivrés par la commune en 1970-1971 et l'état existant de fait;
 - Ces différences sont liées pour certains logements à des changements réalisés en cours de chantier lors de la construction des immeubles (modifications de cloisonnements pour les penthouses et le logement concierge par exemple) mais il semblerait que le nombre de logements ait été augmentés au fil des ans après la construction du bâtiment au niveau du reste des immeubles;
 - Le nombre total de logements passe de 164 en situation de droit à 188 en situation de fait. Le nombre de studio passe de 33 en situation de droit à 61 logements en situation de fait;
- La mise en conformité de la superficie de plancher du niveau N-5 du bâtiment n°10 :
 - Une autre discordance existe entre les plans délivrés par la commune en 1970-1971 et l'état existant de fait;
 - En effet, la surface construite au niveau N-5 (RDC bas mi-enterré) est plus grande que celle indiquée aux plans communaux;
 - Cette différence est liée à des changements réalisés en cours de chantier lors de la construction;
 - En situation existante de fait : la surface de plancher du niveau N-5 a été étendue à toute la superficie des étages supérieurs, contrairement à la situation existante de droit où le niveau n'est que partiellement bâti. Ce volume supplémentaire accueille des caves et des locaux techniques supplémentaires;

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

- En ce qui concerne les logements penthouses : les plans d'aménagement de ces logements sont différents en situation existante de fait par rapport aux « plans as-built » datant de l'époque de construction mais le nombre de logements reste identique;
- En ce qui concerne l'ancienne conciergerie - Bâtiment 10 :
 - En situation de droit, ce logement n'existe pas. En lieu et place, des caves, réserves et locaux techniques sont représentés. Pourtant, il date de l'origine du bâtiment d'après l'acte de base;
 - En situation de fait : un logement de 2 chambres situé au niveau N-5 de l'immeuble (niveau semi-enterré le plus bas de l'immeuble et disposant d'un accès piéton depuis l'avenue Bourgmestre Jean Herinckx). Le logement est accessible depuis la cage d'escalier et ascenseurs communs. Il ne possède pas de terrasse ni de jardin privatif;

- En ce qui concerne les studios et locaux des niveaux inférieurs :
 - Bâtiment 8 :
 - En situation existante de droit, ces logements n'existent pas. En lieu et place, des logements avec 1 chambre supplémentaire, des caves, des réserves ou des locaux techniques sont représentés;
 - En situation existante de fait : aux niveaux N-1 et N-2 :
 - le bâtiment accueille 14 logements de type studio et un logement de type T1. Parmi ces logements, 2 sont actuellement utilisés comme locaux de stockage et 1 est employé comme bureau privé à usage professionnel (profession libérale sans accueil de public) par des propriétaires de l'immeuble. Ces logements sont desservis par les cages d'escaliers communes de l'immeuble ainsi que par les ascenseurs. Certains disposent d'une terrasse ou d'un balcon privatif en façade ouest;
 - ces unités sont existantes depuis la construction du bâtiment et sont identifiées dans l'acte de base de la copropriété comme d'anciennes « chambres de bonne » rattachées à un logement des étages supérieurs. Dans les faits, ces unités sont pour la plupart indépendantes et louées comme studios;
 - Bâtiment 9 :
 - En situation existante de droit, ces logements n'existent pas. En lieu et place, des logements avec 1 chambre supplémentaire, des caves, des réserves ou des locaux techniques sont représentés;
 - En situation existante de fait : aux niveaux N-1 à N-4 :
 - le bâtiment accueille 14 logements de type studio et 2 logements de type T1. Parmi ces logements, 1 est actuellement occupé comme local pour le syndic et 1 est occupé comme chambre d'amis par le propriétaire d'un appartement situé dans les étages supérieurs. Ces logements sont desservis par les cages d'escaliers communes de l'immeuble ainsi que par les ascenseurs. Certains disposent d'une terrasse ou d'un balcon privatif en façade ouest;
 - ces unités sont existantes depuis la construction du bâtiment et sont identifiées dans l'acte de base de la copropriété comme d'anciennes « chambres de bonne » rattachées à un logement des étages supérieurs. Dans les faits, ces unités sont pour la plupart indépendantes et louées comme studios;

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

- en matière de programme :
- La demande du remplacement des garde-corps et des panneaux œillères peut s'envisager mais la teinte choisie banalise l'immeuble :
 - Les garde-corps actuels se composent de montants verticaux et de lisses basses et hautes en aluminium avec un remplissage en verre fumé brun;
 - A ce jour, ces garde-corps ne sont plus réglementaires, que ce soit en terme de hauteur (± 90 cm) ou de stabilité. Usés par le temps, ces derniers voient leurs pieds descellés et ne jouent plus leur rôle de protection contre les chutes;
 - Leurs remplacements par des garde-corps conformes aux normes peuvent s'envisager mais ceux-ci doivent conserver l'esprit du bâtiment d'origine qui date de 1970;
 - De plus, la teinte claire des vitrages n'est pas idéale pour la sauvegarde des oiseaux :
 - Considérant que des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;
 - Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{er} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux;
 - Considérant que les parois vitrées sont responsables de la mort de millions d'oiseaux par an en Europe;
 - Il serait favorable à la biodiversité de ne pas placer de parois de balcons en verre, d'éviter les coins en verre et de placer une structure visible;

- Les panneaux œillères entre terrasses seront de même aspect mais avec un vitrage dépoli entouré d'un cadre périphérique aluminium de teinte grise (aluminium anodisé naturel) : ceux-ci peuvent s'envisager car ils resteront peu perceptibles depuis l'espace public;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La modification apportée au sous-sol (superficie de plancher du niveau N-5 du bâtiment n°10) date de la construction de l'immeuble et elle satisfait donc aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000;
 - En effet, l'immeuble date de 1970 (PU n°16-26307-1970) et la construction de ces étages datent indéniablement de l'origine;
 - Cette transformation peut donc faire l'objet d'une régularisation simplifiée;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) et en ce qui concerne les dérogations au titre II du RRU en matière de normes d'habitabilité :

- Le nombre de logements passe de 164 à 188 pour l'ensemble des immeubles, ce qui augmente de manière importante la densité pour les parcelles concernées;
- Le nombre de studios passe de 33 à 61, ce qui est excessif d'autant que la majorité des studios aménagés présentent des qualités d'habitabilité déplorables et qui dérogent au règlement régional d'urbanisme qui fixe les règles en la matière;
- En ce qui concerne les logements Penthouses : le nombre total de logements restent identiques par rapport à la situation « as-built », malgré leur superficie non conforme au règlement régional d'urbanisme, ceux-ci sont traversants, possèdent de beaux espaces extérieurs, datent de l'origine de la construction et peuvent être mis en conformité;
- En ce qui concerne le logement concierge : Étant donné qu'il existe depuis avant 2000, celui-ci satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1^{er} janvier 2000, il peut être régularisé;
- En ce qui concerne les studios aménagés en infraction aux étages inférieurs, ceux-ci ne peuvent pas être mis en conformité. En effet, leur existence ne date pas de l'origine et ils ne peuvent pas bénéficier de l'application de l'article 330 du CoBAT ;
- De plus, leurs superficies insuffisantes, leurs aménagements médiocres, la densité excessive que ceux-ci génèrent et leurs non conformités au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de norme d'habitabilité sont des éléments qui doivent être pris en considération;
- Il y a donc lieu :
 - Bâtiment 8 - Pour les studios situés au -2 du côté gauche (anciennes remises en situation de droit): soit être affectés à des remises ou à des chambres « de bonnes » accessoires à un logement existant dans l'immeuble (comme le prévoit l'acte de base);
 - Bâtiment 8 - Pour les studios au -2 du côté droit (ancien appartement spacieux) : il y a lieu de revenir à maximum 2 logements;
 - Bâtiment 8 - Pour les studios au -1 du côté gauche (ancien studio spacieux) : il y a lieu de recréer un seul logement;
 - Bâtiment 8 - Pour le studio au -1 du côté droit : il y a lieu de le transformer en local de rangement pour un des appartements de l'immeuble;
 - Bâtiment 9 - pour les studios situés au -4 du côté droit qui donnent sur une cour anglaise (anciennes remises en situation existante de droit) : soit être affectés à des remises ou à des chambres « de bonnes » accessoires à un logement existant dans l'immeuble (comme le prévoit l'acte de base);
 - Bâtiment 9 - pour les studios situés au -3 du côté gauche (ancien logement spacieux et local poubelles) : il y a lieu de recréer un seul logement;
 - Bâtiment 9 - pour les studios situés au -3 du côté droit (ancien logement spacieux) : il y a lieu de revenir à maximum 2 logements;
 - Bâtiment 9 - pour les studios situés au -2 du côté gauche (ancien logement spacieux) : il y a lieu de recréer un seul logement;

Il y a donc lieu de revoir l'aménagement des étages en sous-sol dans leur globalité, de réduire drastiquement la densité au sein des immeubles et de prévoir des garde-corps avec des verres fumés (y compris pour les garde-corps en recul),

Avis DEFAVORABLE

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 07

Dossier 16-47675-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Montagne de Saint-Job 46-52

Objet : modifier le permis d'urbanisme n° 16-46104-2021 tendant à transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham, en application de l'article 102/1 du CoBAT: agrandir l'espace jardin, déplacer le local technique, modifier le RAL anthracite 8022 des châssis en un gris anthracite RAL 7021 et légèrement modifier l'agencement intérieur

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47675-2024 introduite en date du 12/07/2024;

Vu que la demande modifie, en application de l'article 102/1 du CoBAT, le permis d'urbanisme en vigueur n°16-46104-2021 notifié en date du 30/03/2022;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme n° 16-46104-2021 tendant à transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham, en application de l'article 102/1 du CoBAT : agrandir l'espace jardin, déplacer le local technique, modifier le RAL anthracite 8022 des châssis en un gris anthracite RAL 7021 et légèrement modifier l'agencement intérieur sur le bien sis Montagne de Saint-Job 46-52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - QUARTIER ST.-JOB-CARLOO - approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

12/07/2024 : dépôt de la demande;

07/08/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/12/2024 : réception des compléments;

23/01/2025 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

24/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant le cadre réglementaire de l'application de l'article 102/1 du CoBAT :

- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-46104-2021 et portant sur le bien a été délivré en date du 15/03/2022 et a été notifié le 30/03/2022;
- Qu'il est en vigueur jusqu'au 30/03/2025, et que sa mise en œuvre a été entamée le 15/02/2024 sans interruption de travaux;
- Que ce permis d'urbanisme antérieur autorise de transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job, reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités, réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham;
- Considérant que ce permis d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la présente demande, fait l'objet d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande n°16-47675-2024 en date du 12/07/2024;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante faisaient apparaître ce qui suit au moment de l'introduction du permis d'urbanisme n° 16-46104-2021 :

- La demande concerne un ensemble formé de plusieurs parcelles cadastrales;
- Du côté de la Montagne de Saint-Job, elle porte sur :
 - une maison avec un grand jardin, au numéro 46;
 - une maison, au numéro 52, avec atelier au numéro 50 s'étendant en intérieur d'ilot;
- L'ensemble est traversant jusqu'à la rue du Ham. L'extrémité Est de l'atelier se situe à l'arrière de la parcelle du numéro 27 de la rue du Ham;
- Le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE le long de la Montagne de Saint-Job;
- La demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 Quartier Saint-Job / Carloo, îlots 5.4 (Montagne de Saint-Job) et 5.3 (rue du Ham). Plusieurs affectations sont reprises pour cette zone :
 - Logements en rouge avec annexes en orangé;
 - Ateliers en mauve;
 - Ateliers et cours et jardins en hachuré mauve et vert clair;
 - Zone de recul en vert foncé;
 - Cours et jardins en vert clair;
- Historique des permis octroyés :
 - PU 01958 délivré en 1925 pour la rehausse de la maison au numéro 52;
 - PU 05199 délivré en 1930 pour la construction d'un atelier au numéro 52;
 - PU 17848 délivré en 1954 pour un hangar en bois au numéro 52;
 - PU 28618 délivré en 1960 pour la transformation de la maison au numéro 46;
- La maison du numéro 46 est conforme au plan du permis de 1980 à l'exception de la remise qui a été agrandie par un volume à toiture plate vers l'arrière, visiblement sans permis. Ce permis mentionne une chambre 1 au premier étage, mais ne montre pas clairement l'affectation des locaux sous toiture pourtant éclairés par des fenêtres;
- Par rapport aux anciens permis délivrés, l'atelier a été agrandi vers l'avant le long de la maison au numéro 52, et vers l'arrière sur la parcelle du côté rue du Ham. Ces ajouts sont visibles sur les photos aériennes de 1971. Ils leurs sont certainement antérieurs;
- La zone d'ateliers représentée en mauve sur le plan du PPAS 56 correspond à la zone bâtie actuelle si ce n'est qu'elle prévoit une petite zone verte du côté Montagne de Saint-Job;
- Le gabarit de la maison du numéro 52 correspond aux plans de l'époque, à l'exception du volume secondaire arrière qui a été rehaussé de manière à disposer d'un 2^{ème} étage à toiture plate au lieu de la toiture inclinée initiale. Cette rehausse à toit plat est visible sur les photos aériennes de 1953;

Considérant que la demande telle qu'introduite (permis d'urbanisme n° 16-46104-2021) se caractérisait comme suit :

- Transformer et agrandir 2 habitations unifamiliales situées le long de la Montagne de Saint-Job;
- Reconstruire l'atelier implanté en arrière de parcelle et le diviser en 4 unités;

- Réaménager de manière paysagère l'ensemble de la parcelle jusqu'à l'arrière du bâtiment situé le long de la rue du Ham;

Considérant que la demande telle qu'introduite (permis d'urbanisme n° 16-46104-2021) a suscité les considérations générales suivantes :

- Les transformations envisagées visent à maintenir les affectations et les gabarits existants;
- Le projet clarifie les fonctions et leurs gabarits;
- Il supprime les irrégularités accumulées avec le temps, et réalise les objectifs du PPAS à travers un projet contemporain et respectueux des caractéristiques du quartier;
- Enfin, il est l'occasion d'harmoniser ce complexe par l'utilisation de matériaux et de teintes homogènes en accord avec le prescrit du PPAS;

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

- Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours tend à agrandir l'espace jardin, déplacer le local technique, modifier le RAL anthracite 8022 des châssis en un gris anthracite RAL 7021 et légèrement modifier l'agencement intérieur de la maison n° 52 en localisant les espaces de vie au rez et en contact avec le jardin agrandi ;;
- Que le projet ne modifie pas le programme tel qu'autorisé par le permis initial. Il apporte davantage de qualités aux espaces paysagers de la maison n° 52, les installations techniques seront déplacées dans un volume fermé afin de limiter les éventuels impacts sur le voisinage, et la teinte des menuiseries extérieures sera modifiée pour une couleur légèrement plus claire. La demande porte également sur l'ouverture d'une baie au rez-de-chaussée et sur diverses modifications intérieures au n° 52;
- Considérant que la demande répond aux critères cumulatifs requis par l'article 102/1 du CoBAT, à savoir:
 1. les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;
 2. la modification ne porte que sur les droits issus du permis 16-46104-2021 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;
 3. tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;
- Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :
 - Les modifications apportées au projet seront assez peu perceptibles depuis la ZICHEE, le plus impactant étant la modification de la teinte des menuiseries extérieures qui conservent la même gamme chromatique que la situation existante de droit;
 - Le demandeur a exprimé en séance sa volonté de maintenir les façades des ateliers en brique de ton naturel en lieu et place de la mise en peinture de ton blanc, ce qui est appréciable afin de conserver la caractère d'origine de ces bâtiments de type industriels. Cependant, les plans devront être modifiés en ce sens ;

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

- Adapter les plans et les légendes de matériaux afin de maintenir la brique naturelle pour les façades des ateliers ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du projet est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage respectueux des spécificités patrimoniales des anciens ateliers visibles depuis la ZICHEE ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 08

Dossier 16-47828-2024 - Enquête n° 016/25

Situation : Rue du Ham 2

Objet : isoler un immeuble de rapport, créer une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée et créer des balcons et un auvent

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47828-2024 introduite en date du 07/11/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler un immeuble de rapport, créer une extension pour l'appartement du rez-de-chaussée et créer des balcons et un auvent sur le bien sis rue du Ham 2;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Quartier Saint-Job/Carloo - approuvé par arrêté royal en date du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III.2.2 qui prescrit "Zones de recul", en ce que la zone de recul accueille une construction;
 - non-respect de l'article n° IV.2.1 qui prescrit "Implantation", en ce que des terrasses et des constructions sont prévues au-delà du front de bâtisse obligatoire et des limites extrêmes;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A qui prescrit "Volume et caractéristiques des constructions", en ce que la profondeur de la construction dépasse 10 m (environ 12 m de profondeur);
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.4 qui prescrit "Aspects des façades", en ce que les balcons(éléments en saillie) ont une profondeur de plus de 90 cm;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 qui prescrit "Matériaux-façades", en ce que le projet prévoit des châssis et portes en aluminium et un bardage en fibrociment;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 qui prescrit "Matériaux-Toitures", en ce que la toiture est prévue en zinc;
 - non-respect de l'article ilot 4 qui prescrit "Garages et parkings", en ce que le projet prévoit un garage vélos mais ne prévoit pas d'emplacements voitures pour 2 logements;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°11 du Titre I du RRU qui prescrit "Aménagement et entretien des zones de recul", en ce qu'une construction est prévue dans cette zone;

- non-respect de l'article n°13 du Titre I du RRU qui prescrit "Maintien d'une surface perméable", en ce que le jardin accueille une terrasse qui couvre plus de 50% de cette zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 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 :

07/11/2024 : dépôt de la demande;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «16/01/2025»;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions proche de la Place de Saint-Job;
- Dans ce quartier, la rue du Ham est un axe structurant parcouru par le tram 92. Elle se caractérise par une forte déclivité;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul en forme de L, d'un jardin et d'un immeuble;
- L'immeuble n°2 sur lequel porte la demande est un immeuble de 3 logements implanté en recul de l'alignement. L'immeuble est implanté à l'angle de la rue du Ham et de l'avenue Victor-Emmanuel III. Il présente un gabarit R+3. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton brun, de châssis en aluminium de ton blanc, d'une porte d'entrée et de garage en aluminium de ton blanc et de seuils en terre cuite;
- La situation existante de fait par rapport à la situation de droit (PU n°16-9347-1935) :
 - 2 escaliers supplémentaires ont été construits en façades avant et arrière. En situation de droit; un seul escalier extérieur existe en façade arrière;
 - Une terrasse occupant plus de 50 % de la zone de jardin a été aménagée;
 - Les menuiseries en bois ont été remplacées par des châssis et des portes en aluminium blanc
 - La zone de recul a été modifiée par des allées d'accès;
- L'immeuble de droite (n°2A) mitoyen à l'immeuble visé par la demande présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale que l'immeuble visé par la demande;

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

- La construction d'une extension en façade arrière sous forme de verrière;
- La mise en conformité des 2 escaliers extérieurs;
- La mise en conformité de l'aménagement du jardin;
- La construction de balcons en façades à rue;
- Le réaménagement intérieur de l'immeuble;
- Le remplacement des châssis et portes en aluminium de ton gris anthracite;
- L'isolation complète de l'immeuble;
- Le remplacement de la brique de parement brune par de la brique grise sur isolant;
- La mise en place d'un bardage en fibrociment de ton gris anthracite au niveau du sous-sol;
- Le remplacement de la toiture par du zinc;
- Le réaménagement de la zone de recul;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'un local vélo est prévu;
- Le gabarit de l'immeuble est légèrement augmenté par la mise en place d'un isolant par l'extérieur;

- La typologie architecturale de l'immeuble est modifiée par la modification des parements, des châssis et des portes;
- Les abords sont modifiés par le réaménagement de la zone de recul;

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

- Considérant que l'immeuble se situe à l'angle de la rue du Ham et de l'avenue Victor-Emmanuel III;
- Considérant que l'immeuble est implanté en recul de l'alignement;
- Considérant que l'immeuble se situe en face de l'Eglise Saint-Job;
- Considérant que la localisation de l'immeuble lui permet d'avoir une position stratégique dans le quartier;
- Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité des 3 appartements par l'ajout d'un dressing situé au sous-sol pour l'appartement du rez-de-chaussée, par la rationalisation du séjour, et par l'ajout de balcons pour chaque logement;
- Considérant que la création de balcons en façades avant est acceptable dans la mesure où le bâtiment est en recul de l'alignement et n'entraîne pas de vis-à-vis avec les voisins;
- Considérant que ces balcons offrent un espace extérieur inexistant en situation de fait;
- Considérant, toutefois, que les garde-corps vitrés impactent de manière significative la typologie de l'immeuble et crée un ensemble moins cohérent fortement visible depuis l'espace public+;
- Considérant que l'escalier présent en situation de droit en façade arrière est intégré à l'immeuble dans une verrière afin de permettre à l'appartement du rez-de-chaussée d'accéder au dressing;
- Considérant que l'intégration de cet escalier ne porte pas atteinte à la parcelle puisque l'emprise est inchangée;
- Considérant que, compte tenu de l'intégration de cet escalier à l'appartement du rez-de-chaussée, le projet prévoit de construire un nouvel escalier extérieur permettant de connecter l'appartement au jardin;
- Considérant que cet escalier implique une dérogation au PPAS mais permet d'augmenter le confort de cet appartement et découle du dénivelé de la parcelle, le jardin étant situé en contrebas du rez-de-chaussée;
- Considérant que le projet modifie l'escalier en façade avant de telle sorte à créer un accès indirect à l'immeuble;
- Considérant que cela n'aggrave pas la situation de droit de la parcelle bien que cela implique une dérogation au PPAS et au RRU;
- Considérant que bien que le projet ne prévoit pas de parkings supplémentaires conformément au PPAS, il offre un local vélos plus judicieux compte tenu de la localisation avantageuse de l'immeuble proche de transports en communs;
- Considérant que pour accéder à ce nouveau local vélos, le projet réaménage la zone de recul pour créer un chemin d'accès imperméable dont les dimensions sont trop importantes et réduit significativement les espaces de pleine terre;
- Considérant que le projet prévoit l'isolation complète de l'immeuble ce qui ne génère pas d'impact par rapport à l'alignement de la rue et ce qui s'inscrit dans un objectif de développement durable;
- Considérant que la rehausse de l'immeuble entraînée par l'isolation par l'extérieur de la toiture n'impacte pas les constructions voisines au regard de sa faible hauteur;
- Considérant que l'utilisation d'un bardage en fibrociment pour le sous-sol nuit à la typologie de l'immeuble et rompt avec l'harmonie de la façade visible depuis l'espace public;
- Considérant que l'utilisation de châssis et de portes en aluminium de ton gris anthracite rompt l'harmonie existante avec l'immeuble n°2A ce qui ne peut pas s'envisager;
- Considérant que l'utilisation du zinc pour une toiture pratiquement plate est cohérente ;
- Considérant que l'immeuble annonce le début de deux rues et que sa nouvelle typologie crée un ensemble hétéroclite qui ne peut pas être accepté;
- Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur plus de 50% de la superficie du jardin n'est pas acceptable car cela hypothèque le développement de la faune et de la flore et réduit les surfaces d'infiltrations des eaux de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - l'aménagement d'une terrasse sur plus de 50% de la surface de jardin n'est pas acceptable dans la mesure où le jardin bénéficie de dimensions réduites, les surfaces d'infiltrations des eaux de pluies sont réduites considérablement et le projet propose déjà une terrasse en façade avant pour ce même appartement;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogation à l'article n°III.2.2 qui prescrit "Zones de recul", à l'article n° IV.2.1 qui prescrit "Implantation et à l'article n°IV.2.2.A qui prescrit "Volume et caractéristiques des constructions" du PPAS :
 - la construction d'un nouvel escalier en zone de recul se justifie au regard du dénivelé de la rue et de la parcelle mais également car cela n'aggrave pas la situation de droit qui en prévoyait déjà un;
 - la construction d'un escalier supplémentaire en façade arrière découle de l'intégration de l'escalier existant à l'appartement du rez-de-chaussée ce qui s'envisage car cela augmente le confort d'habitabilité de cet appartement et maintient une connexion avec le jardin;
 - l'intégration de l'escalier existant sous forme de verrière permet d'améliorer le confort d'une chambre ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : dérogation à un PPAS :
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.4 qui prescrit "Aspects des façades", en ce que les balcons (éléments en saillie) ont une profondeur de plus de 90 cm. Les balcons offrent un espace extérieur inexistant en situation de fait et n'impacte pas l'espace public car ils sont situés en retrait de l'alignement. De plus, la dérogation est dérisoire dans la mesure où les terrasses dépassent de 20 cm le prescrit du PPAS;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 qui prescrit "Matériaux-façades", en ce que le projet prévoit des châssis et portes en aluminium et un bardage en fibrociment. Dans la mesure où le bardage en fibrociment rompt avec l'harmonie de l'immeuble et de l'immeuble voisin et compte tenu de sa position stratégique dans le tissu urbain, cela ne peut pas être accepté;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.2 qui prescrit "Matériaux-Toitures", en ce que la toiture est prévue en zinc. L'utilisation du zinc pour la toiture dont les pentes de versants sont très faibles est cohérente d'autant plus que la toiture n'est pas visible depuis l'espace public ce qui ne porte pas atteinte aux objectifs du PPAS ;
 - non-respect de l'article ilot 4 qui prescrit "Garages et parkings", en ce que le projet prévoit un garage vélos mais ne prévoit pas d'emplacement voiture pour chacun des logements. Au regard de la position stratégique de l'immeuble proche des transports en commun et de la création d'un local vélos communs, cette dérogation est acceptable;

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

- Supprimer la terrasse en zone de jardin afin de maintenir des espaces de pleine terre,
 - Réduire les surfaces imperméables dans la zone de recul en aménageant un passage semi-perméable vers le local vélos ;
 - Prévoir une brique de ton similaire à l'immeuble voisin n°2A sur l'ensemble de l'immeuble et remplacer le bardage en fibrociment par cette même brique;
 - Prévoir des châssis de ton blanc en cohérence avec l'immeuble voisin n°2A;
 - Prévoir des garde-corps en ferronnerie ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la construction d'extensions et la rénovation de l'immeuble ne sont pas remises en cause;
 - d'être accessoires en ce qu'elles visent les matériaux et la teinte de la typologie de l'immeuble;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le bardage en fibrociment n'est pas acceptable;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, n° III.2.2 , n° IV.2.1 , n° IV.2.2.A, n°IV.4.1.4 , n°IV.4.2.1, n° IV.4.2.2 et ilot 4 et règlement régional d'urbanisme, article n°11 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 09

Dossier 16-47788-2024 - Avis de la Commission de concertation

Situation : Rue du Repos 141

Objet : créer une lucarne en façade arrière, poser une citerne d'eau de pluie dans le jardin arrière et mettre en place des récupérations des eaux de pluies (DEP), modifier des châssis en façade arrière (REZ+1) pour en faire un châssis avec imposte et peindre la façade et les châssis en façade avant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47788-2024 introduite en date du 10/10/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une lucarne en façade arrière, poser une citerne d'eau de pluie dans le jardin arrière et mettre en place des récupérations des eaux de pluies (DEP), modifier des châssis en façade arrière (REZ+1) pour en faire un châssis avec imposte et peindre la façade et les châssis en façade avant sur le bien sis rue du Repos 141;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre du site classé du Cimetière du Dieweg (classé en date du 16/01/1997);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/10/2024 : dépôt de la demande;

18/11/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/11/2024 : réception des compléments;

20/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de l'instance à consulter dans le cadre de la procédure, la CRMS;

19/02/2025 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 20/01/2025 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 20/01/2025 et émis le 03/02/2025 :

Avis

Les interventions n'ont pas d'impact sur les vues vers et depuis le site du Cimetière du Dieweg classé et n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre fermé le long de ce tronçon de voirie;
- La partie de la rue du Repos où s'implante le projet (entre le Dieweg et la chaussée de Saint-Job) est caractéristique des vieilles rues pavées d'Uccle, encaissée entre le mur du cimetière sur sa rive Est et le talus sur lequel s'implantent les maisons sur sa rive Ouest;
- La maison n°141 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1+toiture à versants et est implantée en recul de 7,90 mètres par rapport à l'alignement;
- Le permis d'urbanisme n° 16-42772-2016 a octroyé un garage en zone de recul;
- La toiture a été isolée et des panneaux solaires seront bientôt installés en toiture, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-47033-2023;
- Dans le contexte bâti environnant, de nombreuses maisons comportent, en toiture, des lucarnes, en façade avant et/ou en façade arrière et les façades avant comportent des teintes variées, allant de la teinte naturelle de la brique au blanc et la façade du n° 141 est actuellement peinte en rose. Avant 2009 elle était peinte en blanc;

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

- La construction d'une lucarne, sur le pan arrière de la toiture, avec un revêtement en Zinc Pigmento Brun, en harmonie avec la teinte de la toiture, et châssis en aluminium de teinte noire;
- La mise en peinture de la façade avant en teinte blanc-cassé / beige;
- La mise en peinture des menuiseries de la façade avant, en vert-de-gris;
- La pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales dans le jardin et récupération pour l'arrosage du jardin et alimentation des WC;
- La modification des division d'un châssis en façade arrière (non soumis à permis d'urbanisme) et afin d'alléger le poids de la partie ouvrante;

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

- Les actes et travaux situés en façade arrière, dont la lucarne, n'ont aucun impact sur les perspectives vers et depuis le site classé du Cimetière du Dieweg;
- Cependant, les travaux de peinture de la façade et des châssis, ont quant à eux, un impact et sont soumis à l'avis de la Commission de Concertation ainsi qu'à l'avis de la CRMS;
- Il est par ailleurs constaté que le volume du garage, octroyé en 2016, ne correspond pas aux plans de la situation projetée et cachetés par la Commune ;
- Bien que la demande porte uniquement sur des transformations en façade arrière, ce volume étant représenté au niveau des plans, il y a lieu de restituer la situation octroyée de davantage de végétation, couvrant l'ensemble du volume ;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - la construction de la lucarne, permet d'aménager une chambre supplémentaire répondant à la réglementation du Règlement Régional d'Urbanisme tant au niveau des surfaces que des hauteurs libres, et avec une petite mezzanine au-dessus de la salle-de-douche;
 - le matériau autant que la teinte proposée pour la lucarne, s'harmonise au sein de la toiture en tuiles de ton rouge;
 - les panneaux solaires, octroyés par le permis d'urbanisme de 2023, n'ont pas encore été posés mais son repris dans cette demande de permis d'urbanisme et seront prochainement installés;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la lucarne vient s'aligner à la mitoyenneté de gauche, tout en restant en partie privative, afin de couvrir la largeur de la chambre, et proposer un aménagement qualitatif pour cette nouvelle chambre, et ce en n'induisant pas davantage de nuisances pour le voisinage ni l'intérieur d'ilot, qu'il s'agisse de vues plongeantes, de perte de vue dégagée ou même de perte d'ensoleillement;
 - par ailleurs, la lucarne, en plus d'une intégration esthétique, se conforme totalement à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les dimensions projetées;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est maintenu, ainsi que les aménagements paysagers;
 - cependant afin de ne pas induire davantage d'imperméabilisation, il y a lieu de positionner la citerne sous une zone déjà imperméable, comme la terrasse;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est inchangé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il est proposé une nouvelle citerne de récupération des eaux de pluies avec une réutilisation pour les besoins ménagers, comme l'alimentation des WC et l'arrosage du jardin;
 - il est à noter que cette installation permet de limiter le rejet des eaux pluviales, qui actuellement sont directement rejetées à l'égout, depuis la descente d'eau pluviale arrière, en passant sous la maison;

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

- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Les façades, faisant face au Cimetière du Dieweg, qui sont de teintes variées, et dont plusieurs sont peintes en blanc;
 - La façade de l'habitation concernée par la demande était peinte en blanc avant 2009 et a été peinte en situation de fait en rose;
 - La restitution de cette teinte, ne suscite aucune objection et ne nuit pas à la lecture de l'ensemble depuis le site classé du Cimetière du Dieweg, ni depuis l'espace public;
 - La mise en peinture des menuiseries en vert-de-gris, ne suscite pas davantage d'objection et s'intègre parfaitement à la typologie de la bâtisse;
 - Le traitement proposé, de la façade avant, se fait dans le respect de la typologie de la bâtisse existante assurant une lecture cohérente depuis l'espace publique autant que depuis le site classé du Cimetière du Dieweg;

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

- Positionner la citerne d'eau de pluie sous la terrasse existante au niveau du jardin;
- Restituer la situation d'une végétalisation englobant le volume du garage, tel qu'octroyé en 2016 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la position de la citerne et de végétalisation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité de la parcelle et de restituer une situation de droit;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 10

Dossier 16-47554-2024 - Enquête n° 017/25

Situation : Avenue Napoléon 51

Objet : transformer lourdement et étendre une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47554-2024 introduite en date du 03/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer lourdement et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Napoléon 51;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - article 1.3 (implantation et taux d'emprise);
 - article 1.4 (gabarit);
 - article 12.0 (zone de recul);
- 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°8 - du Titre I du RRU - hauteur des constructions isolées;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le gabarit du projet est hors échelle par rapport à la parcelle et au cadre urbain environnant;*
- *les espaces de jardin sont résiduels;*
- *vues plongeantes sur les terrains voisins et certaines façades sont aveugles;*
- *projet engendrant de nombreuses dérogations tant au PPAS qu'au RRU;*
- *il faut favoriser la rénovation plutôt que la démolition-reconstruction;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/05/2024 : dépôt de la demande;

12/06/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/11/2024 : réception des compléments;

19/12/2024 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

17/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

○ Vivaqua;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 17/01/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 17/01/2025, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 11/02/2025 :

Considérant le projet à savoir transformer et étendre une maison unifamiliale;

Considérant que le projet ne comporte pas d'information quant à la réutilisation des eaux de pluies;

Considérant qu'il est prévu des drains dispersants pour évacuer les eaux de pluies;

Considérant que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

Avis favorable à condition de :

- Utiliser au maximum les eaux de pluies (WC, arrosage, ...);
- Ne pas raccorder le trop plein de la CEP à l'égouttage;
- Dimensionner le système d'infiltration de préférence paysager (et non enterré) de façon à gérer toutes les eaux de pluies;

De plus, il serait favorable à la biodiversité de

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

Nichoirs martinets

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

Nichoirs moineaux

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

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 17/01/2025 et émis le 05/02/2025 ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est constitué de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de type villa, implantés en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;

- La maison sur laquelle porte la demande est située au n° 51 de l'avenue Napoléon, non loin du croisement formé avec l'avenue Maréchal Ney située en Nord :
 - Elle semble avoir été construite en 1956, mais ne présente que peu de qualités à caractère patrimoniales, hormis des appareillages de briques et de pierres;
 - Elle présente un gabarit R+T abritant 2 niveaux, avec des façades en briques peintes (ton clair). Elle présente un pignon à rue et est implantée perpendiculairement à la voirie;
 - Son implantation est fort proche des limites parcellaires en raison de l'étroitesse du terrain (6 ares 40). Un chemin d'accès menant à une maison en lot de fond longe la limite séparative de gauche du bien faisant l'objet de la demande;
- Le terrain présente un dénivelé important entre le niveau du jardin et celui de l'avenue Napoléon, située plus de 2,50 mètres plus bas. Il accueille une habitation unifamiliale organisée comme suit :
 - au niveau de l'avenue Napoléon (niveau « sous-sol » sur les plans) : un garage permettant le stationnement de deux voitures (en enfilade) , 4 caves;
 - au niveau « rez » sur les plans : une cuisine, une salle à manger, un salon, un bureau, un WC et un vestiaire;
 - au niveau « rez+1 » sur les plans : 5 chambres (dont 2 à l'habitabilité très réduite par le pan de toiture sous lequel elles se trouvent) et 1 salle de bain;
 - au niveau « combles » sur les plans : un espace accessible par une trappe, non aménageable car situé trop près du faîte de la toiture;
- Aux abords de cette habitation se trouvent plusieurs arbres dont certains proche cette dernière et dangereux sur le long terme (voir plan de l'étude paysagère). C'est ce pourquoi, le « Larix sp. » a été supprimé avant qu'il y ait des conséquences fatales sur la toiture de la maison. Le « Betula pendula » devra, selon le paysagiste, être abattu car étouffé par le quercus et envahit de lierre. Ces arbres peuvent causer de réels problèmes sur cette habitation mais également chez les voisins;
- La parcelle voisine de gauche comporte un chemin d'accès carrossable donnant à une maison de gabarit R + 1 couvert par une toiture à versants (n° 53). Le terrain suivant sur la gauche est bâti par une maison s'avancant profondément dans cette parcelle étroite. La parcelle voisine de droite est bâtie par une maison formant l'angle avec l'avenue Maréchal Ney, et dont le jardin est axé en diagonale sur le projet ;

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

- Le projet prévoit la transformation et l'extension de la maison unifamiliale, de sorte à en modifier radicalement la typologie ;
- La maison subira une refonte radicale de son expression architecturale, en lui conférant des codes contemporains ;
- L'emprise du niveau « sous-sol » existant est inchangée;
- Au niveau « rez », les façades existantes, à l'avant et latéralement, sont maintenues, tandis qu'une extension est prévue en façade arrière pour offrir à la maison des espaces de vie plus généreux ;
- Le « rez+1 » et les combles, qui sont entièrement situés sous les pans de la toiture à versant, laissent la place à deux niveaux habitables sous une toiture plate :
 - Le « rez+1 » projeté présente une profondeur identique à celle du « rez » projeté (mais une emprise inférieure : le volume latéral, au rez, où se trouve le hall d'entrée n'est pas prévu au +1);
 - Le « rez+2 » projeté présente une profondeur moindre, en raison des importants reculs prévus en façades avant et arrière;
- L'option de démolir le rez+1 avec les combles est justifiée par le demandeur pour cause d'insalubrité. En effet, il a été observé un niveau critique d'humidité affectant l'ensemble des murs de cet étage (voir reportage photographique intérieur). Cette humidité persistante a entraîné une dégradation avancée des matériaux de construction, se manifestant par l'apparition de moisissures étendues sur les murs intérieurs et extérieurs;
- La toiture plate projetée présente une hauteur de 1,12 mètre supérieure à celle du faîte de la toiture à versants existante. Cette augmentation, est argumentée par l'utilisation de cette surface comme espace de vie, notamment, pour les raisons suivantes :
 - Le dernier étage se situe à 3,40 mètres en retrait de la façade à rue (elle-même implantée à 7,26 mètres de la limite de propriété / l'alignement) et à 3,75 mètres de la façade arrière projetée;

- A l'avant, le double recul important, par rapport à la rue d'abord et par rapport à la façade principale de la maison ensuite, permet la présence visuelle du dernier niveau projeté, ce qui n'est cependant pas le cas latéralement ;
- A l'arrière, la double distance par rapport au fond du jardin et ensuite par rapport à la façade arrière principale, génère le même résultat. Cependant, les terrasses périphériques engendreront de nombreuses vues envers le voisinage alors que la maison dispose d'un jardin paysager privatif ;
- Au regard des propriétés situées de part et d'autre du projet, le long de l'avenue, l'on peut relever, des distances relativement faibles pour ne pas générer de nuisances notables ;
- Il est à relever que plusieurs habitations situées à proximité possèdent également une toiture plate :
 - Dans l'avenue Napoléon, soit la même avenue, au numéro 162, c'est-à-dire en face même du projet;
 - Dans l'avenue Maréchal Ney (soit l'avenue perpendiculaire), au n°2;
 - Dans l'avenue Wellington (soit l'avenue parallèle), au n°116, une habitation unifamiliale présente 4 niveaux (y compris le sous-sol) dont le dernier est en recul avec une toiture plate. Projet similaire à la demande;

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

- Le projet opte pour une transformation radicale de la maison en vue d'en améliorer les qualités d'habitabilité, mais également les performances énergétiques s'inscrivant de ce fait dans les objectifs de développement durable;
- Outre le fait qu'il puisse y avoir des objections quant au projet (gabarit, typologie, justifications « démolition »), il y a lieu de préciser le contexte réglementaire de ce terrain :
 - Le bien est couvert par le PPAS n° 48 bis, qui prévoit des prescriptions bien spécifiques pour différentes parcelles :
 - Art. 1.0 - zones d'habitat dans la verdure (parcelles de minimum 14 ares);
 - Art. 3.0 - zone de parc résidentiel (parcelles de minimum 25 ares);
 - Art. 4.0 - zone Pastur/de Foestraets/Fond'Roy (1 logement par 4a et P/S 0,45);
 - Art. 5.0 - zone Place de la Sainte Alliance (1 logement par 4a et P/S 0,50);
 - Art. 6.0 - constructions existantes dont l'augmentation de volume de plus de 20% entraîne l'application de l'article 1;
 - Art. 6.1 - constructions existantes sur terrain de moins de 14a et de plus de 7a > application de l'article 1 (art. 1.3 retrait latéral réduit à 3m);
 - Art. 7.1.0 - terrain non bâti de moins de 14 a et de plus de 7a > maison unifamiliale et P/S 0,30;
 - Art. 7.2 - terrain non bâti de moins de 7a > maison unifamiliale;
 - Dans ce cas-ci, le PPAS place la parcelle en « zone rouge » - habitat dans la verdure parcelle min 14 ares. Or, nous sommes en présence d'un terrain bâti de 6,40 ares, soit un terrain bâti de moins de 7 ares qui ne rentre dans aucune des prescriptions prévues par le PPAS. Il n'est donc pas visé par les prescriptions d'implantation, de gabarit et de densité du PPAS;
 - La clause de sauvegarde (extension de volume 20%) vise l'article 1 du PPAS donc les parcelles de plus de 14 ares, ou entre 7 et 14 ares, et ne s'applique dès lors pas au projet;
 - Par contre la dérogation au RRU - hauteur d'une construction isolée et la dérogation relative à l'aménagement paysager de la zone de recul du PPAS sont justifiées;
 - Le taux d'emprise est de 28% et le taux d'imperméabilisation est de 42%, ce qui demeure conforme à l'option maximaliste du RRU, mais ne tient pas compte des spécificités des lieux ;
- La demande est peu argumentée quant à l'état sanitaire et patrimonial de la maison, laquelle pourrait être rénovée de façon moins radicale et invasive tout en rencontrant les besoins d'un programme de maison unifamiliale ;
- En ce sens, la dérogation au RRU en matière de hauteur de gabarit, couplée avec l'importante profondeur de la nouvelle construction fait fi de l'environnement bâti et paysager de cette maison. A ce titre, les façades latérales sont peu ouvertes sur le contexte de la maison, du fait notamment de la proximité du bien avec les limites séparatives de la parcelle ;

- La nouvelle typologie proposée s'apparente à un immeuble de logements multiples, alors qu'il serait plus opportun de conserver la typologie de la maison existante en l'état et d'y prévoir des transformations ou extensions plus mesurées ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'un projet alternatif maintenant davantage le volume et la typologie de la maison existante, et dégagant des espaces paysagers non bâtis plus généreux au sein de cette parcelle de superficie modeste au regard du reste du PPAS, pourrait s'envisager.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 11

Dossier 16-47857-2024 - Enquête n° 258/24

Situation : Chemin du Réservoir 1 bte C

Objet : aménager deux terrains de padel sur le site du Réservoir de Boitsfort

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47857-2024 introduite auprès de URBAN en date du 11/10/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager deux terrains de padel sur le site du Réservoir de Boitsfort sur le bien sis chemin du Réservoir 1;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de sports ou de loisirs de plein air, en zone forestière et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet se situe en sur le territoire communal de Uccle;

Vu l'arrêté royal classant comme site l'ensemble formé par la Forêt de Soignes et le Bois des Capucins sur les territoires des communes de Auderghem, Duisbourg, Hoeilaart, La Hulpe, Rhode-Saint-Genèse, Tervuren, Uccle, Waterloo, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre du 2 décembre 1959;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016 portant désignation du site Natura 2000 - BE1000001 : « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe »;

Vu le plan de gestion patrimoniale adopté par l'arrêté du 9 juillet 2019;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- Application de la prescription 0.3 du PRAS : actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier);
- Application de l'article 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235);

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité; que l'enquête publique s'est déroulée du 30/12/2024 au 28/01/2025 et que 7 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites (dont 1 hors délai);

Considérant que la réaction hors délai ne peut être prise en compte dans le cadre de la procédure mais que les observations convergent avec d'autres remarques émises dans d'autres réactions issues de l'enquête publique;

Considérant que les observations et remarques peuvent être rassemblés comme suit :

- *Augmentation des nuisances et pression sur la Forêt de Soignes;*
- *Manque d'information sur la stabilité ou la résistance du réservoir avec la construction des terrains de padel;*
- *Interdiction d'ériger des constructions nouvelles issu de l'arrêté de classement;*
- *La fréquentation future n'est pas assez présentée dans le rapport d'incidence. Elle va augmenter;*
- *Perte de 400 m² de milieu ouvert, rare en Forêt de Soignes;*
- *La structure vitrée des terrains de padel créent un effet barrière pour l'avifaune et les chauves-souris et augmente le risque de collision;*

- Augmentation des nuisances acoustiques liées à la pratique du padel;
- Il n'y a pas d'étude de l'impact du bruit sur les espèces protégées;
- L'impact du bruit affecte également les promeneurs en quête de calme et de sérénité;
- Manque d'analyse sur l'impact paysager;
- L'entretien des revêtements de padel n'est pas explicité;
- Les eaux de pluie qui passent sur les terrains de padel et se chargent en particules plastiques vont finir en forêt;
- Aucune alternative au projet n'est étudiée;
- Les activités de Vivaqua et de Drohme ne sont pas détaillées dans le rapport d'incidence et l'incidence cumulative n'est pas étudiée;
- Aucune inventaire précis des espèces d'oiseaux n'a été effectué;
- Aucune distinction n'est faite entre les deux infrastructures sportives à savoir le tennis sur terre battue et le padel qui nécessite un déblai de terre, des fondations, une imperméabilisation et des murs de 4 m;
- Le projet est néfaste pour la faune et la flore du site;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

11/10/2024 : dépôt de la demande auprès de URBAN;

18/11/2024 : confirmation de la procédure de permis unique;

26/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances :

- Collège des Bourgmestre et Echevins;
- La CRMS, pour un avis conforme;

30/12/2024 au 28/01/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

- Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 18/12/2024 libellé comme suit :

Les deux terrains de padel concernés par la demande se situent dans la Forêt de Soignes, classée comme site et inscrite au patrimoine Unesco (également désignée zone Natura 2000). Ils sont également localisés dans une zone de la Forêt qui figure au PRAS comme zone de sport et de loisirs. Ils sont aménagés sur une partie de la pelouse à la surface d'un réservoir d'eau. Construit à cet endroit entre 1898 et 1903, soit le plus ancien de la Région de Bruxelles-Capitale, celui-ci se compose de quatre compartiments enterrés et peut contenir jusqu'à 50.000 m³ d'eau potable.

DEMANDE

En vue de diversifier la pratique sportive à cet endroit de la Forêt de Soignes, principalement dédiée au tennis et à la pétanque, et d'attirer un public plus jeune, l'asbl qui gère les infrastructures sportives du site souhaite y installer deux terrains de padel. Cela suppose la démolition d'un demi-terrain d'entraînement au tennis, celle d'un mur en béton et d'un abri à matériel lié à la pratique du tennis et l'aménagement d'un sentier d'accès en klinkers.

Avant l'installation des terrains de padel, quelque 222 m³ de terres seraient excavées de manière à diminuer le poids sur le réservoir. Les dimensions de chaque terrain sont de 20 m de long, 10 de large et 4 de haut. Les terrains sont recouverts d'un revêtement en matière synthétique de couleur bleu vif. Les parois extérieures sont composées d'un vitrage simple (anti-collision pour l'avifaune) aux deux extrémités de chaque terrain, de grilles métalliques sur les parties latérales et au-dessus du vitrage. Les parois sont fixées via des poutres métalliques noires. Les chemins d'accès vers les terrains sont en klinkers.

Le sous-sol est composé de :

- Fondation en empierrement discontinu drainant d'environ 30 cm
- Revêtement hydrocarbonés et bitumeux sous les terrains d'environ 7 cm d'épaisseur
- Poutres en béton coulés sur place pour les parois de 20 cm d'épaisseur pour 60 cm de large
- Couche d'étanchéité en EPDM autour de la fondation drainante

Un drainage autour des terrains est prévu pour récupérer les eaux de pluies et éventuellement les renvoyer vers le séparateur d'hydrocarbures avant d'être déchargées via l'aqueduc du réservoir et le ruisseau du Bocq. Le rapport d'incidences environnementales, joint au dossier, fait état d'incidences minimales voire inexistantes.

AVIS DE LA CRMS

La Commission n'est pas opposée à la création de deux terrains de padel en remplacement du terrain de tennis actuel et de la remise délabrée. Ce nouvel aménagement, qui s'accorde avec les prescriptions de la zone sportive et de loisirs du PRAS, améliorera l'aménagement des lieux et sera sans impact sur la stabilité du réservoir et sur la préservation des arbres situés à proximité.

En effet, les deux terrains seront implantés de manière à regrouper le plus possible les installations du club de sport. Le fait qu'ils soient installés au-dessus du réservoir limitera leur impact sur le sol et la perméabilité. Le système drainant permet de ne pas directement renvoyer les eaux vers le séparateur d'hydrocarbure.

En outre, la fréquentation du site ne devrait pas être augmentée de façon excessive et seul un parking avec 12 emplacements pour vélos serait aménagé. Les terrains n'étant pas couverts, ils ne seront utilisés que par temps sec, ce qui limitera la fréquentation du lieu. L'absence d'éclairage, comme mentionné dans le dossier, empêchera toute activité en dehors de la journée, ce qui limitera les nuisances visuelles et sonores pour la faune et la flore.

La Commission relève toutefois la couleur bleu vif projetée comme teinte pour le revêtement du terrain. Dans le cas présent, cette couleur serait particulièrement voyante et peu intégrée tant dans l'environnement immédiat, à dominance de vert et de briques pilées, que dans le site naturel classé de la Forêt de Soignes. Or, selon le règlement de l'International Padel Federation, les couleurs de revêtements officielles pour terrains extérieurs peuvent aussi être de couleur verte ou « terracotta ». La CRMS demande donc de renoncer au bleu et de recourir à l'une d'elles (vert ou briques) pour une insertion plus discrète dans le paysage forestier du site classé. Par conséquent, la CRMS émet un **avis conforme favorable sous condition** de la remarque formulée ci-dessus.

○ Vu l'avis défavorable de Bruxelles Environnement du 21/01/2025 et libellé comme suit :

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS

- Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature);
- Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études ABV Développement (agréés en Région de Bruxelles-Capitale) en avril 2024;
- Considérant que le site se trouve entourée d'une zone Natura 2000, « 9160 Chênaies-charmaies (Carpinion-Betuli) » et en zone tampon de 60m d'une zone natura 2000;
- Considérant que lors de l'analyse du RIE et de l'EAI, les conclusions sont lacunaires et ne permette pas à BE de se positionner de façon complète sur le dossier;
- Considérant l'absence de chiffrage en termes de fréquentation du site;
- Considérant les imprécisions et contradictions sur la question de l'éclairage;
- Considérant que la question des usages de produits phytosanitaires, fongicides et pesticides ne sont pas traitées dans les documents reçus;
- Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et que le dossier inclut des mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 54), mais que cette évaluation est lacunaire sur plusieurs points et qu'afin de garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'y ajouter les thématiques ci-dessus;
- Considérant que toutes les mesures d'atténuations devront être reprise en tant que conditions d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement du site;

EAU

- Considérant que la parcelle est en zone III de la zones de protection destinées à la consommation humaine ce qui correspond aux « Stations de surveillance de l'état quantitatif et qualitatif des 5 masses d'eau souterraines de la RBC »;

BRUIT

- Considérant que l'EAI traite partiellement la thématique du bruit mais ne fournit aucun élément chiffré permettant d'évaluer l'impact réelle des terrains de paddle;
- Considérant que l'EAI est lacunaire sur la thématique du bruit et devra fournir des éléments chiffrés sur les impacts des nouveaux terrains de paddle;

AVIS DEFAVORABLE

N'ayant pas encore auditionné les différents intervenants, Bruxelles Environnement se réserve le droit de préciser ou modifier son avis lors de la commission de concertation;

Vu l'avis des Service Techniques internes de la Commune d'Uccle :

L'Avis du Service Technique de la Voirie, émis en date du 06/01/2025, n'émet aucune remarque ou condition ;

L'avis du service de l'Environnement, émis en date du 17/02/2025 :

Considérant le projet à savoir : aménager deux terrains de padel sur le site du Réservoir ;

Considérant que :

- Chaque terrain possède une longueur d'environ 20 m et une largeur d'environ 10 m. Ils seront délimités par des vitres et grillages, d'une hauteur maximale de 4 m ;
- Le revêtement au sol est un gazon artificiel en polyéthylène monofilament bleu, avec une silice de lestage et un gazon texturé bouclé de 12 mm de la même couleur ;
- Il n'est pas prévu d'éclairage pour les terrains ;
- Les terrains ne seront pas couverts ;
- Les terrains de tennis et de padel projetés ne sont utilisés que d'avril à octobre environ ;
L'étude acoustique se focalise sur le bruit des padels au niveau des habitations les plus proches et non sur la forêt alentour mais précise que le niveau sonore atteint sur la lisière sera de 50-55db ;
- Au vu des activités déjà présentes au droit du Site et des activités à proximité, il n'est pas attendu que des espèces sensibles au bruit se trouvent à proximité du Site. Il n'est donc pas considéré que le Projet aura un impact significatif sur la zone Natura 2000. Le Demandeur prévoit toutefois de faire de la prévention contre le bruit au sein du club. Il est d'ailleurs prévu que le Règlement d'Ordre Intérieur soit modifié en ce sens.
- Il est prévu un aménagement d'un sentier d'accès en klinkers ;
- L'EAI recommande 6 mesures d'atténuations :

Mesure d'atténuation n°1 : Restreindre la circulation des engins de chantier à la zone de chantier pour minimiser le risque sur la zone Natura 2000, notamment au niveau des arbres présents dans celle-ci ;
--

Mesure d'atténuation n°2 : Afin de minimiser le risque de collision avec l'avifaune, il est recommandé de mettre en place des mesures préventives telles que l'utilisation de vitrage anti-collision (ils sont moins réfléchissants et marquent davantage les obstacles pour les oiseaux) ou l'installation de films adhésifs sur les vitres pour les rendre plus visibles pour les oiseaux.

Mesure d'atténuation n°3 : Mettre en place des mesures de façon à éviter la pollution accidentelle du sol ou de l'eau par les hydrocarbures et les huiles ;

Mesure d'atténuation n°4 : Veiller à limiter la circulation des engins de chantier à la zone de chantier de façon à limiter la compaction des sols ;

Mesures d'atténuation n°5 et 6 : Nettoyer et vérifier préalablement les engins de chantier de façon à limiter l'importation d'espèces invasives sur le Site.

Considérant que l'Évaluation Appropriée des incidences lacunaire, **avis DEFAVORABLE** ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le réservoir d'eau a été construit entre 1897 et 1903;
- Considérant que la zone est zone de sports ou de loisir de plein air au PRAS;
- Considérant que le projet est en accord avec les principes de la zone au PRAS dans laquelle il s'inscrit;
- Considérant que la zone est reprise dans la station IA1 du site Natura 2000: "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe";

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

- Considérant que le demi-terrain d'entraînement avec mur et appentis est démolit;
- Considérant que 222 m³ de terres sont excavés au droit des futurs terrains de padel; que la raison avancée est de diminuer le poids sur le réservoir pour compenser le poids des terrains;
- Considérant que les dimensions de chaque terrain de padel sont 20 m de long, 10 m de large et 4 m de haut;
- Considérant que les terrains de padel sont recouvert d'un revêtement en matière synthétique de couleur bleue vive;
- Considérant que les parois sont composées de vitrage simple aux extrémités, de grilles métalliques sur les parties latérales ainsi qu'au-dessus des vitrages; que les parois sont fixées via des colonnes métalliques noires;
- Considérant que les fondations des terrains sont composées de:
 - Fondation en empierrement discontinu drainant d'environ 30 cm;
 - Revêtement hydrocarbonés et bitumeux sous les terrains d'environ 7 cm d'épaisseur;
 - Poutres en béton coulés sur place pour les parois de 20 cm d'épaisseur pour 60 cm de large;
 - Couche d'étanchéité en EPDM autour de la fondation drainante;
- Considérant que du drainage en pente (DN150mm) est prévu autour de chaque terrain de padel;
- Considérant qu'une sortie du drain vers l'égouttage au sud en bordure de réservoir en DN160mm;
- Considérant que les eaux de pluies des terrains de padel sont récupérées par des drains qui redirigent les eaux vers le futur séparateur d'hydrocarbures et vers l'aqueduc de décharge du réservoir et le ruisseau du Bocq;
- Considérant qu'un sentier d'accès aux terrains en klinkers est aménagé;
- Vu le rapport d'incidences environnementales rédigé par ABV Development en avril 2024;
- Vu l'étude acoustique réalisée par AiR en octobre 2023;
- Vu que le terrain de padel repris en illustration dans le rapport d'incidences environnementales présente 4 luminaires installés aux 4 coins du terrain de padel; que ces luminaires ne sont pas présents dans les plans de réalisation; que la 3D sert d'illustration générale d'un terrain de padel mais ne présente pas le terrain final prévu par le projet;
- Considérant que la situation de la zone de projet ne permet pas l'installation de luminaires extérieurs qui pourraient avoir une incidence sur la faune;
- Considérant qu'il y a lieu de ne pas installer de luminaires dans le cadre du projet et rester similaire actuelle qui ne comprend aucun éclairage des terrains de tennis;
- Considérant que les terrains sont non couverts et uniquement accessible par temps sec;
- Considérant que les parois des terrains de padel sont agrémentées d'un vitrage anticollision pour éviter tout risque de collision avec l'avifaune;

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

- Considérant qu'il est mentionné dans l'article 2 de l'arrêté de classement de la Forêt de Soignes : « sauf accord préalable conforme aux dispositions de l'article 6 de la loi du 7 août 1931 et sans préjudice de toutes autres prohibitions prévues par le Code forestier ou par les arrêtés royaux relatifs à l'Urbanisme, les attributions de l'Administration des Eaux et Forêts restant maintenues intégralement, les restrictions à observer en vue d'assurer la sauvegarde de l'intérêt national sont les suivantes : »;
- Considérant que dès lors, l'interdiction d'ériger de nouvelles constructions n'est pas formelle mais conditionnelle aux éléments susmentionnés;
- Considérant que l'impact des nuisances sonores sur la petite faune, les espèces protégées et les usagers de la forêt n'a pas été étudié;
- Considérant que la fréquentation attendue a été estimée par le demandeur et est reprise dans le rapport d'incidences;
- Considérant que l'impact sonore a été étudié de manière maximaliste; que celui-ci répond aux normes en vigueur dans l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif aux bruits de voisinage;
- Considérant qu'une note complémentaire concernant l'impact sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaires au sein de la zone Natura 2000 est nécessaire;
- Considérant que les eaux de pluies issues du drain sous les terrains de padel sont renvoyées au séparateur d'hydrocarbure avant d'être envoyées vers le ruisseau du Bocq en aval;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance que l'entretien des terrains de padel sont : nettoyage à l'eau claire des accès et vitre et ratisage du sable sur les terrains de padel ;
- Considérant qu'il n'est pas prévu d'utiliser de produits phytosanitaires dans le cadre de l'entretien des terrains ;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance que l'impact sur les vues étaient de par le retrait des terrains de padel par rapport aux limites de la parcelle ;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il n'y a pas d'alternative possible, que la seule alternative possible est la non construction des terrains de padel;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance que la fréquentation du club de sport se limite aux membres de Vivaqua et proches affiliés au club et que la création des terrains de padel ne devraient pas augmenter de manière substantielle;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'il était compliqué de prendre en compte les activités de Drohme qui n'étaient pas clairement définies et ne peuvent actuellement pas être considérées comme formant un ensemble évaluable;
- Considérant que le demandeur a précisé en séance que l'accord de Vivaqua a été sollicité en amont de la demande pour évaluer la faisabilité de l'installation des terrains de padel sur le réservoir ;
- Considérant que l'inventaire de la faune et de la flore réalisés dans le cadre de l'évaluation appropriée des incidences est considérée comme lacunaire;
- Considérant que les lacunes identifiées dans la demande de permis actuelle ne permettent pas de se prononcer de manière éclairée ;

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

- Considérant que le bruit généré par l'activité sur les terrains de padel est supérieure à l'émission de bruit générée par l'activité sur les terrains de tennis;
- Considérant que les valeurs de bruit en dB(A) modélisées pour l'ensemble des terrains de sport en situation maximaliste sont inférieures à la valeur limite la plus basse aux différents points d'immission (bâtiments voisins);
- Considérant que la concentration des installations du club de sport permettent de limiter l'étalement des activités humaines sur le site;
- Considérant que la localisation a été choisie de manière à minimiser l'impact visuel depuis l'espace public;
- Considérant qu'il est fait état dans le rapport d'incidences environnementales que le projet n'a pas d'incidences sur les objectifs de conservation de la zone;
- Considérant que les couleurs de revêtements officielles pour terrains extérieurs peuvent être de couleur verte ou « terracotta » selon le règlement de l'International Padel Federation;

- Considérant que la couleur verte permet de mieux intégrer les terrains de padel à leur environnement direct;

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

- Modifier la couleur du revêtement des terrains de padel de bleu à vert;
- Aménager un dispositif permettant de supprimer toute pollution plastique issue des eaux de pluie;
- Fournir un complément au rapport d'incidences et à l'évaluation appropriée des incidences reprenant une analyse répondant aux conditions de l'avis rendu par Bruxelles Environnement en date du 21/01/2025;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la position de la citerne;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de préserver au maximum la perméabilité de la parcelle;

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 177/1 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 l'impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

Avis majoritaire FAVORABLE conditionnel de Urban DU et DPC et de la Commune ;

Avis minoritaire DEFAVORABLE de Bruxelles Environnement, aux motifs suivants :

- Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature);
- Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études ABV Développement (agréés en Région de Bruxelles-Capitale) en avril 2024;
- Considérant que le site se trouve entourée d'une zone Natura 2000, « 9160 Chênaies-charmaies (Carpinion-Betuli) » et en zone tampon de 60m d'une zone natura 2000;
- Considérant que lors de l'analyse du RIE et de l'EAI, les conclusions sont lacunaires et ne permette pas à BE de se positionner de façon complète sur le dossier;
- Considérant l'absence de chiffrage en termes de fréquentation du site;
- Considérant les imprécisions et contradictions sur la question de l'éclairage;
- Considérant que la question des usages de produits phytosanitaires, fongicides et pesticides ne sont pas traitées dans les documents reçus;
- Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et que le dossier inclut des mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 54), mais que cette évaluation est lacunaire sur plusieurs points et qu'afin de garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'y ajouter les thématiques ci-dessus;
- Considérant que toutes les mesures d'atténuations devront être reprise en tant que conditions d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement du site;

EAU

- Considérant que la parcelle est en zone III de la zones de protection destinées à la consommation humaine ce qui correspond aux « Stations de surveillance de l'état quantitatif et qualitatif des 5 masses d'eau souterraines de la RBC »;

BRUIT

- Considérant que l'EAI traite partiellement la thématique du bruit mais ne fournit aucun élément chiffré permettant d'évaluer l'impact réelle des terrains de paddle;
- Considérant que l'EAI est lacunaire sur la thématique du bruit et devra fournir des éléments chiffrés sur les impacts des nouveaux terrains de paddle.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 12

Dossier mixte PU16-47158-2023 et PE-10819-2023 - Enquête n° 262/24 - Article 177/1

Situation : rue de Stalle 96 - rue de Huldenberg 10

Objet : Réaménagement du site de la Croix-Rouge à Uccle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu les demandes mixtes de permis d'urbanisme n°16-47158-2023 et de permis d'environnement n°PE-10819-2023 introduites en date du 21/12/2022 et modifiées (datés du 23/08/2024) le 30/08/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise au réaménagement du site de la Croix-Rouge à Uccle sur le bien sis rue de Stalle 96 - rue de Huldenberg 10;

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité pour le côté rue de Stalle et en zones d'habitation pour le côté Huldenberg au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la parcelle sise rue de Huldenberg n°10 est comprise dans le périmètre du PPAS n°8 Quartier du Wolvenberg datant du 16/09/1960;

Considérant que le bâtiment existant sur le site au 96 rue de Stalle, connu comme l'ancien siège Brown, Boveri & Cie, est repris à l'inventaire du patrimoine architectural « irisonnement »; qu'un rapport patrimonial a été rédigé à son propos;

Considérant qu'un arbre présent sur le site, un hêtre pourpre (*fagus sylvatica f. purpurée*) d'une circonférence de 421 cm est repris à l'inventaire légal des arbres remarquables; qu'il est donc protégé et doit être préservé;

Considérant que la parcelle côté rue de Stalle est située le long d'une voirie d'envergure, comprenant une ligne de tram en site propre, considérée comme une entrée de ville particulièrement fréquentée;

Considérant que, d'autre part, côté rue de Huldenberg, la voirie y est locale et résidentielle;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription particulière n°4.5.1° - Modification des caractéristiques urbanistiques en zone mixte;

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 dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°5 du Titre I du RRU qui prescrit " Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ";
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit " Toiture d'une construction mitoyenne";
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU qui prescrit " Toiture (hauteur)";
 - non-respect de l'article n°8 du Titre I du RRU qui prescrit "Hauteur d'une construction isolée";

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

- 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;
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26. Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et rubrique n°32. logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2024 au 06/02/2024 inclus, enquête pendant laquelle plusieurs réclamations et/ou demandes à être entendus ont été émises;

Considérant l'avis de la Commission de concertation du 21/02/2024 libellé comme suit :

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu les demandes mixtes de permis d'urbanisme n°16-47158-2023 et de permis d'environnement n° PE-10819-2023 introduites en date du 21/12/2022 auprès de URBAN-DU et de Bruxelles Environnement;

Vu que la demande telle qu'introduite vise le réaménagement du site de la Croix-Rouge à Uccle sur le bien sis rue de Stalle 96 - rue de Huldenberg 10;

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

Vu que le complexe de la Croix-Rouge ainsi que le parking en plein air ne se situent pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

Vu que la maison sise au n°10 rue de Huldenberg se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 8 quartier du Wolvenberg, approuvé par arrêté royal, en date du 28/04/1955 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 au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°4.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit " § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot", en ce que le bâtiment A2.2 dépasse la corniche de la maison sise 31 rue des Trois Arbres de 2m;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur d'une toiture qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. ", en ce que les nouvelles constructions (A2 et B1) dépassent les profils de toiture des maisons mitoyens;
 - non-respect de l'article n°8 - hauteur d'une construction qui prescrit " § 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.", en ce que Le bâtiment A1 est isolé et le plus haut de la rangée de pignons. Le volume de toiture existant est isolé (23cm) et pourvu d'une pente de toit et d'une bordure de toit correctes (moins 15cm), ce qui de facto augmente légèrement le volume de toiture supérieur;

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

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017) en raison de la construction de 86 logements, de l'aménagement de 73 emplacements de parking et de 176 emplacements de vélos;
- demande soumise à rapport d'incidences :
 1. article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26 garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques);
 2. article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°32 Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2024 au 06/02/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Fort impact du chantier pendant plusieurs années;
- Problème de vis-à-vis et perte de clarté pour l'arrière des maisons côté Huldenberg;
- Augmentation des problèmes de stationnement;
- Difficulté d'évaluer l'impact du trafic sur le quartier;
- Perte du caractère mixte du quartier, déjà trop de logements qui restent vides;
- Quid du raccord avec le pignon mitoyen côté Trois Arbres ? Qui de l'évacuation de gaz du voisin ? Quid de la récente isolation du pignon ?
- Possible perte de valeur des maisons riveraines;
- Limiter la hauteur du bâtiment A2 à la hauteur de la maison mitoyenne;
- Fin de l'intimité; problèmes de sécurité (accès à l'arrière des jardins plus facile qu'avant);
- Conséquences négatives sur l'environnement et la nature suite à l'implantation du A2 (passage de la faune à travers le quartier (renards));
- Moins de circulation d'air d'où surchauffe en été;
- Modification substantielle du paysage et de l'architecture du quartier;
- Augmentation du nombre d'habitants dans le quartier;
- Perte du caractère calme du quartier (sécurité pour les enfants, augmentation du trafic...);
- Quid de la future gestion des déchets ?
- Nuisances pendant le chantier qui pourrait impacter l'activité professionnelle de riverains;
- Plusieurs projets immobiliers de grande ampleur voient le jour dans le quartier. En quoi est-ce nécessaire ?
- Le projet prive le quartier de ses arbres;
- Opposition ferme à la construction des blocs A2 (vu l'impact sur les maisons côté Huldenberg) et B (vu l'impact sur le carré Peeters);
- Exil possible des propriétaires de maisons mitoyennes suite à la construction de ces immeubles démesurés;
- Proposer un parc public à la place du socle du parking existant;
- Proposition d'implanter des petites maisons dans la continuité des maisons individuelles de la rue des Trois Arbres avec jardins à l'arrière à la place du bâtiment A2;
- Absolument préserver les arbres existants (réchauffement climatique);
- Plus grande distance à respecter par rapport au hêtre pourpre, arbre classé;
- Regret du manque d'informations en amont du projet;
- La construction du bâtiment A2 ne rencontre pas la notion de bon aménagement des lieux;
- Demande d'assimiler le projet du bâtiment A2 comme une démolition/reconstruction en intérieur d'îlot;
- Non à la démolition/reconstruction de la maison individuelle rue de Huldenberg qui est reprise à l'inventaire (ineptie environnementale);
- Amélioration à souligner concernant la modification de l'accès du parking;
- Gestion des eaux à préciser;

- *Quid de la partie non motorisée de la rue des Trois Arbres ?*
- *Surdensification de la rue de Stalle, plus de verdure, circulation insensée;*
- *Le bâtiment B1 à l'entrée de la rue des Trois Arbres va créer un goulot; il serait plus intéressant d'y créer un lieu de rencontre, une aire de jeu ou une zone de covoiturage;*
- *La transformation d'un immeuble de bureaux en logements engendrera de nouvelles nuisances (en termes de vues et d'intimité);*
- *Vues plongeantes depuis la plateforme sur les abris à vélo vers les jardins en contrebas;*
- *Les voisins n'ont pas reçu l'Annexe II;*
- *Zone entre le mur mitoyen et le projet à planter d'arbres à haute tige;*
- *Placer un parc à la place des parkings au Sud-Est du projet car zone de carence en espaces verts accessibles au public;*
- *Population fortement augmentée sans apport de nouveaux espaces verts, commerces, équipements, ...*
- *Etude d'ensoleillement à fournir étant donné l'impact probable en termes de luminosité;*
- *Impact des travaux sur la stabilité des maisons voisines;*
- *Réduire la hauteur et les balcons du A2;*
- *Impact de l'effet des vents induits sur les maisons du voisinage;*
- *Impact social et économique des nouvelles constructions (le RI se base sur une étude datant de 23 ans);*
- *Transformer l'actuel parking en grande surface et intégrer des commerces au sein du projet;*
- *Assurer un style architectural harmonieux;*
- *Documents incorrects (gabarits des maisons voisines en coupe);*
- *Retirer au moins un étage du bâtiment A2;*
- *Dévalorisation et appauvrissement des façades du bâtiment A1;*
- *Manque de stationnement pour livreurs et visiteurs;*
- *Risques de problèmes liés à la stabilité pour le carré Peeters suite aux travaux de fondation du bâtiment B1 ainsi que pour le 94 rue de Stalle (quid des fondations ? quid du renfort sur le pignon droit du 94 ?);*
- *Impossibilité pour les services de secours d'accéder aux toitures du carré Peeters via la rue des Trois Arbres;*
- *Modification des vues et de la luminosité dans le carré;*
- *Quid de la modification de la conduite d'égout ?*
- *Augmentation de la délinquance;*
- *Le carré Peeters est un microcosme naturel privilégié qui sera bouleversé par le projet;*
- *Trop grande proximité des terrasses et balcons du B1 avec le 94 rue de Stalle;*
- *Perte de l'esprit « village » du carré Peeters et du 94 Stalle;*
- *Retrait du B1 par rapport à la rue de Stalle ?*
- *Parking souterrain du B1 impensable en termes d'excavations;*
- *Si A2 devait être construit, placer les terrasses côté Stalle et non vers l'intérieur de l'îlot;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

21/12/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU et de BE;

23/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet pour le PE;

18/07/2023: réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité :

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

08/01/2024 au 06/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/02/2024 : 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 10/01/2024 et envoyé par email le 20/02/2024 :*

Concernant le projet à proprement parlé j'ai cependant plusieurs remarques :

- *La proximité du bâtiment A2.1 du hêtre pourpre inscrit sur liste de sauvegarde est beaucoup trop importante, même avec le recul des jardins. Cette proximité inadaptée entraînera de nombreuses nuisances pendant le chantier ainsi qu'à postériori, des coupes répétées allant être nécessaires pour limiter la couronne du sujet ;*
- *De manière générale il faudrait conserver un recul d'au minimum 6 m à partir des couronnes avec toute façade pour être tranquilles, le projet prévoyant également un élagage du cèdre implanté entre le bâtiment A1 et A2 pour l'accès pompier qui pourrait être évité si plus d'espace était disponible ;*
- *Le hêtre n'est d'ailleurs même pas représenté sur le croquis d'ambiance p.46 ;*
- *Les plantations dans les espaces de jardins Erftuin et privés du A2.1 seront anecdotiques compte tenu de la dalle du parking souterrain, et ne rempliront certainement pas « l'environnement vert » promis par le projet, et pourrons encore moins limiter les très nombreux vis-à-vis avec les arrières de maison de la rue Huldenberg ;*
- *Je n'ai pas non plus trouvé de détails quant aux reimplantations autre que l'évocation dans la note explicative de nouveaux arbres solitaires, de la plantation de bandes végétales fleuries ou d'arbustes ;*
- *Il manque un plan d'abattage détaillé, un plan d'aménagement paysager et un plan de plantations.*
- *Les mesures de protection évoquées dans le rapport phyto du permis d'environnement ne sont également pas reprises dans le PU, je pense que ça ne ferait pas de mal de taper sur le clou à ce niveau-là.*
- *l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 10/01/2024 et émis le 18/01/2024 :*

AVIS D'FAVORABLE

Remarques quant aux plans

- *Il est regretté que les documents ne soient pas référencés dans une table des matières, ce qui occasionne une grande perte de temps lors de l'analyse, d'autant plus que le nom des documents n'est pas évident à comprendre.*
- *Il est regretté que les plans soient fournis en fichiers PDF multicouches, ce qui rend leur ouverture lente et leur impression parfois problématique.*
- *Il est regretté qu'aucun plan de gestion des eaux ne complète la note technique, permettant de visualiser les trajets et sens d'écoulement des eaux, ainsi que l'implantation des dispositifs de rétention.*

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

Adéquation du projet à l'espace public

Constatations :

- *Il semble que l'alignement décrété le 28 juin 2012 pour la rue des Trois Arbres n'est pas correctement intégré au plan ; en effet, la largeur du domaine public se rétrécit très nettement au droit de l'intervalle entre les bâtiments A1 et A2 alors qu'elle devrait être constante ; l'emprise pavée dépasse donc sur le domaine public. L'attention de l'auteur de projet est attirée sur le fait que les limites cadastrales n'ont pas de valeur juridique, et que c'est le Plan Général d'Alignement qu'il faut prendre en compte pour la détermination des limites entre le domaine public et les propriétés privées.*
- *Le bâtiment B1 sera implanté exactement sur l'alignement, sans espace tampon par rapport à la chaussée alors que la largeur dévolue au domaine public est déjà très réduite. Même s'il s'agit d'une zone de rencontre, la circulaire ministérielle du 9 septembre 2013 préconise néanmoins de "créer des zones réservées aux piétons pour assurer un cheminement libre continu" et de "dissuader les véhicules de circuler trop près des accès aux bâtiments". Or l'aménagement proposé prévoit des accès directement sur la chaussée et même un banc intégré dans la façade, les jambes des personnes assises dépassant alors sur la chaussée. Outre le danger au droit des accès, cette implantation engendrera inévitablement des infiltrations d'eau de ruissellement dans le bas des façades et la souillure très rapide du bas des murs, sans parler de la dégradation de ceux-ci suite aux chocs de véhicules manœuvrant pour faire demi-tour.*
- *La coupe n° 4 indique la présence de balcons en façade du bâtiment B1, dont la partie la plus basse serait située à 2,91m au-dessus de la chaussée. On ne retrouve pas ces balcons sur les vues en plans du bâtiment B1. Il est exclu de maintenir de tel balcons ou terrasses en encorbellement au-dessus du domaine public quand celui-ci n'est pas un trottoir mais juste une chaussée, à cause du risque évident d'accrochage par un camion ou une simple camionnette.*
- *En l'absence d'un lieu de dépôt des poubelles lors des jours de collecte, il est craint que des sacs-poubelles jonchent la chaussée.*
- *Cette configuration n'empêchera pas le stationnement infractionnel le long de la façade du bâtiment B1.*
- *La largeur de la servitude d'accès au clos Peeters est insuffisante (1m) ; il est recommandé de la porter à 1,50 m minimum, voire même 2m pour que deux piétons puissent se croiser.*

- En l'absence de précision à ce sujet, il semble que l'aménagement existant de la rue des Trois Arbres soit conservé, en ce compris son revêtement en hydrocarboné et l'absence de reprise des eaux pluviales hormis les deux avaloirs existants.
- Le plan d'implantation semble indiquer des niveaux doubles dans des cercles, mais cela n'est pas repris dans la légende.

Recommandations:

- Le Service Technique de la Voirie marque son désaccord sur l'implantation de la façade du bâtiment B1 directement sur l'alignement, en raison des risques induits par la sortie des bâtiments directement sur la chaussée étant donné qu'aucune zone réservée aux piétons n'existe ni n'est prévue. De plus, cela engendrera d'inévitables éclaboussures sur les façades. Il est demandé soit de revoir fondamentalement l'implantation afin de créer un espace tampon avec le domaine public, soit de réaménager le domaine public pour créer un cheminement piéton isolant la chaussée des façades.
- La cohérence entre les plans et les coupes du bâtiment B1 doit être contrôlée, car on distingue des balcons sur les coupes 2 et 4 et leur trace en traits tillés sur le plan du rez-de-chaussée, mais ils ne sont pas dessinés sur le plan du 1^{er} étage. Par ailleurs, ces balcons ne peuvent pas être maintenus car ils sont trop bas d'une part (hauteur variant selon les plans de ± 2,50 m à 2,91m en passant par ± 2,70 m), et en encorbellement sur la chaussée d'autre part puisqu'il n'y a pas de cheminement piéton ; le risque est donc très grand de voir des camionnettes les heurter.
- Le Service Technique de la Voirie souhaite voir inclure en condition d'exécution du permis une requalification complète de type zone de rencontre du tronçon de la rue des Trois Arbres depuis l'Acodrain jusqu'à la rue de Stalle, incluant un démontage du revêtement (qui sera de toute façon passablement dégradé par les chantiers et le déplacement des impétrants) et son remplacement par du pavage perméable selon un profil en V avec filet d'eau central et avaloirs en suffisance. Les deux alignements seront chacun bordés de cheminements à destination des piétons (largeur minimale 1,50m), au pavage différencié et posé de plain-pied avec la chaussée, séparés de celle-ci par une bande de contrebutage affleurante. Ce réaménagement de la voirie publique sera étudié par un auteur de projets agréé en catégorie C1 et mis en œuvre par le demandeur à ses frais exclusifs sous la surveillance étroite du Service Technique de la Voirie.
- Le débouché sur la rue de Stalle devrait être transformé en trottoir traversant (sans variation de niveau) pour marquer l'entrée de la zone de rencontre.
- Le renouvellement de l'éclairage public sera réalisé aux frais du demandeur, qui prévoira la possibilité de fixer les éclairages urbains sur la façade du bâtiment B1 ou sur mats dans son parking A1.
- La note explicative précise que l'égout public, actuellement en servitude sous le parking privé, et le réseau d'adduction du Clos Peeters seront déplacés sous la chaussée. Ce déplacement sera réalisé par le demandeur, à ses frais exclusifs et sous la surveillance étroite de Vivaqua à qui il aura soumis un projet établi par un auteur de projet agréé en catégorie C1, voire E1 si requis par Vivaqua.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente ; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Les bâtiments B1 et B2 ne sont pas référencés altimétriquement par rapport à un point fixe. Il est demandé de coter l'altitude de leur rez-de-chaussée par rapport à un seuil conservé (p. ex. ce rez du A1).

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 :

- 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) ;
- 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 ;
- 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) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- b) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux. Les points suivants sont à corriger ou préciser.

L'attention de l'auteur de projet de la gestion des eaux est attirée sur le fait que le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux a priorité sur l'outil de calcul de Bruxelles-Environnement (qui n'a pas de valeur de règlement) et le futur nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (pas encore d'application). Seul le RCU doit être pris en compte pour le dimensionnement des citernes et ouvrages de temporisation.

Alors que le rapport d'incidence précise au chapitre 3.1. que les quatre tests de percolation révèlent "qu'aucune infiltration n'est possible", la note technique prévoit néanmoins d'infiltrer les eaux pluviales des bâtiments A1 et A2 sous le parking privé le long de la rue des Trois Arbres et les eaux du bâtiment B2 sous les terrasses arrières à proximité immédiate des fondations du bâtiment.

Le diamètre de l'ajutage de chaque toiture stockante et de chaque bassin d'orage n'est pas mentionné dans la note technique.

Rappel : le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux prescrit de considérer les toitures vertes, qu'elles soient extensives ou intensives, comme toitures ordinaires dans le calcul. Il prescrit également de ne pas infiltrer les eaux des terrasses et balcons car celles-ci peuvent être polluées par des produits d'entretien.

Quant aux différents bâtiments:

- A1 + A2 : il est remarqué que la fiche INS considère que le bâtiment A2 n'occupe plus que 932 m² au sol alors que le jardin du bâtiment A2 est établi sur le sous-sol existant ; la surface à considérer pour l'ancien entrepôt est donc plutôt de 1.900 m², à additionner aux 686 m² de la tour A1, ce qui requiert un volume de rétention temporaire de $(1.900 + 686 \text{ m}^2) \times 33 \text{ l/m}^2 = 85,3 \text{ m}^3$. La proposition de rétention temporaire de 72 m³ (11 m³ de toiture stockante + 61 m³ du tuyau d'infiltration sous le parking extérieur) est insuffisante ; il est demandé d'ajouter 13 m³.
- B1 : considérant les 379 m² de toiture, le volume de rétention temporaire requis est de 12,5 m³, volume effectivement assuré par les 9,5 m³ de la tranchée drainante qu'il est prévu de placer à ± 1 m de la façade arrière du bâtiment, complétés des 6m³ de la toiture stockante, soit un total de 15,5 m³. Cependant, cette tranchée drainante est mal située car beaucoup trop proche du bâtiment ; il est très vivement conseillé de la remplacer par un bassin d'orage étanche afin d'éviter tout risque d'affouillement sous les fondations du bâtiment.
- B2 : la note technique prévoit d'infiltrer les eaux pluviales dans un massif infiltrant de 3 m³, suffisant pour les 2,1 m³ requis par le règlement, mais cela n'est pas indiqué sur les plans, où il semble que la citerne à récupération est raccordée directement à l'égout. Il est demandé de corriger les plans en y renseignant ce massif infiltrant et son exutoire de sécurité.

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 10/01/2024 et émis le 06/02/2024 :

AVIS DU SERVICE ENVIRONNEMENT

- La toiture du bâtiment A1 doit être en grande partie dédiée à une toiture verte (et non à une terrasse);
- Les installations classées sont acceptables;
- Les emplacements vélos sont suffisants et variés mais ceux placés dans l'espace vert coincé entre les bâtiments A21 et A22 vont être soumis aux variations de températures, leur accès nécessite de traverser un espace vert (boue, pluie, ...);
- L'espace vert coincé entre les bâtiments A21 et A22 n'est pas de qualité de par son enclavement et par le transit incessant des vélos;
- L'espace vert du bâtiment 1B est également fort encaissé et de pauvre qualité;
- L'usage de dolomie est à proscrire sur le site;
- Le plan paysager doit être revu de façon à ce que les plantations prévues soient favorables à la biodiversité (par exemple : pas d'hydrangea – inutile);
- Le hêtre pourpre remarquable va clairement subir des dommages, lors du chantier ET dans le futur car les habitants ne voudront pas être le nez SUR l'arbre, avec l'arbre DANS leur appartement, le projet doit être adapté de façon à le sauvegarder et à l'éloigner d'une future construction;
- Des colonies de moineaux, rouge queues et martinets étant présentes dans la zone, des nichoirs doivent être placés sur les futurs bâtiments et ce selon les recommandations de Fiches Bâties de Bruxelles Environnement;
- La gestion des eaux est exemplaire;

- Vu l'avis du Bouwmeester Architecte (BMA) du 08/12/2022 :

Historique :

Avant le développement de ce projet, le site faisait partie d'une étude de faisabilité préparée par DDS+ pour le compte de l'ancien propriétaire de la Croix-Rouge, qui a été présentée lors de la réunion de projet du 29 avril 2020. Le cadre spatial du site a ensuite été déterminé. Le présent projet a été discuté lors de la réunion de projet du 6 octobre 2021.

Avis :

Implantation : un " ensemble " réfléchi

Le présent projet témoigne d'une conception réfléchie qui crée un nouvel ensemble à partir d'une lecture urbanistique approfondie qui part de la stratification du site. Ce nouvel ensemble s'adapte au contexte actuel tant au niveau de la taille du noyau que du programme.

Ainsi, les différents ajouts (A2 et B1) servent de médiateur entre les gabarits existants dans le quartier et, par leur mode d'implantation, travaillent le tissu urbanistique actuel. Les différents espaces publics (Driebomenstraat, Stallestraat) bénéficient d'une nouvelle façade.

La conception et l'utilisation des espaces ouverts (y compris le jardin du parc) et de l'espace public (rue des Trois Arbres) font l'objet d'une définition claire.

Le déplacement de l'entrée du parking vers la Driebomenstraat - au lieu de passer par une maison en rangée dans la Huldenbergstraat - crée un jardin à part entière et perpétue la Driebomenstraat en son rôle d'accès local (accès et passage au quartier uniquement pour les usagers vulnérables de la route).

Bâtiment central A1 : une interprétation respectueuse du bâtiment actuel

Une appréciation particulière va à la transformation du bâtiment central, qui est reprise à l'inventaire du patrimoine architectural. Par une approche respectueuse et réfléchie qui témoigne d'une lecture approfondie de l'œuvre de l'architecte P.Caulier, la conception réussit à intégrer un nouveau programme résidentiel combiné à un socle actif. Les interventions techniques associées (y compris la coupe technique et les interventions de stabilité) sont élaborées de manière à apporter une contribution positive à l'habitabilité des logements. La nouvelle façade en retrait (structure et résoudre la coupure technique) crée des terrasses, les nouveaux parapets s'harmonisant avec ceux d'origine, ce qui permet de conserver quasi intacte l'image de la façade de cet élément du patrimoine.

Langage architectural propre aux volumes supplémentaires (A2 et B1)

L'articulation verticale du bâtiment central est complétée par une articulation plutôt horizontale pour les nouveaux bâtiments A2 et B1.

Un programme résidentiel différencié et qualitatif est proposé, ainsi qu'un large éventail de types d'espaces extérieurs (jardin de parc, jardin patrimonial, bande de jardin, patio, jardin de devant). Les ajouts ont un langage architectural propre et uniforme, renforçant l'ensemble en tant qu'ensemble et ajoutant de la valeur en tant qu'arrière-plan du bâtiment central de la Croix Rouge.

Plus précisément, BMA apprécie la grande proportion de logements traversants avec une double orientation.

En particulier, l'alignement avec les voisins (Stallestraat, Driebomenstraat) est clairement étayé par le choix de l'uniformité (de l'autonomie des voisins dans le cas de la Stallestraat, ou de la variation de la hauteur des corniches dans la Driebomenstraat).

Le quatrième étage du long volume A2 n'est volontairement pas exécuté en 'retrait'. Cette façade plate renforce l'uniformité souhaitée et est adaptée au jardin du parc avant, en faveur de plus de distance par rapport aux voisins dans la Huldenbergstraat.

L'œil pour les espaces ouverts et verts

Le projet reconnaît et met en valeur les qualités existantes du parc. La valeur botanique actuelle sera préservée et valorisée en vue d'une bonne gestion de l'eau, entre autres. En outre, une différenciation dans les types d'espaces extérieurs privés et/ou collectifs (parcelle de jardin, bande de jardin, jardin de devant) assurent une qualité de vie supplémentaire. Par exemple, les arbres nouvellement plantés dans la Stallestraat (jardin avant du B1 et jardin du parc) ont un énorme impact sur l'environnement. Les espaces extérieurs sont appréciés.

Prise en compte spécifique des commentaires de la réunion de projet du 6 octobre 2021

A partir de la lecture ci-dessus et des réponses formulées dans la note explicative, une réponse suffisante et satisfaisante aux préoccupations, en particulier

1. Pas d'étage supplémentaire sur le bâtiment central (A1)
2. Traitement attentif/respectueux de la façade du bâtiment central (A1)
3. Raccordement aux maisons en rangée de la Driebomenstraat (en termes de profondeur et de hauteur de corniche).
4. Distance entre A2 et A1 (décalée de 1 m)
5. Hauteur de l'A2

Sur ce dernier point notamment, il est important de noter que la hauteur de cet ensemble correspond avec une interprétation de la position prise dans la note de faisabilité, à savoir R+3+1 du côté du parc, ou bien toujours R+2+1 de la rue Huldenberg. Le choix de conception de fournir le plancher retiré entièrement prévu sur le côté des maisons situées dans la Huldenbergstraat est à la fois en termes d'urbanisme et d'efficacité.

intégration (espace suffisant du côté du jardin du parc, façade calme et plate, plus d'espace par rapport aux maisons en rangée de la Huldenbergstraat à l'arrière) et la valeur ajoutée/qualité architecturale (espaces extérieurs privés plus grands au dernier étage) est un choix défendable et encore plus qualitatif.

A la lecture littérale des plans, on pourrait en effet soutenir que A2 a un gabarit de R+4 sur le côté du jardin du parc et, en d'autres termes, n'est pas conforme aux lignes directrices précédemment énoncées et approuvées dans le cadre de la réunion de projet du 29 avril 2020. Toutefois, l'interprétation ci-dessus s'inscrit dans le cadre des objectifs de l'étude de faisabilité.

CONCLUSION

BMA émet un avis favorable et apprécie notamment les éléments suivants :

- *une conception bien étudiée, à partir d'une lecture urbanistique approfondie, crée un nouvel ensemble adapté au contexte actuel en termes de gabarit et de programme ;*
- *un programme résidentiel différencié et qualitatif avec un large éventail de différents types d'espace extérieur ;*
- *l'ajout d'une nouvelle architecture avec sa propre identité uniforme ;*
- *la transformation du bâtiment central par une approche respectueuse et réfléchie ;*
- *l'amélioration des qualités botaniques et la plantation de nombreux nouveaux arbres.*

La proposition de reclassement de la rue des Trois Arbres en tant que rue résidentielle viendrait compléter l'éventail des propositions d'amélioration de la qualité de vie par des espaces ouverts qualitatifs;

- *Vu l'avis d'AccessAndGo daté du 23/10/23 qui précise ceci :*

Suite à l'analyse des plans, nous vous informons que le projet est non conforme aux exigences du RRU. Pour le bâtiment A2, dans le parking, l'ascenseur est placé à l'envers. Sa profondeur n'est que de 110 cm au lieu de 140 cm. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 22/08/2023 et émis le 14/11/2023 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat hétéroclite composé de maisons mitoyennes, d'immeubles de bureaux et d'équipements principalement implantés en ordre ouvert dans un cadre de verdure;*
- *Dans ce quartier, la rue de Stalle est une voie structurante à grand trafic qui débute à la chaussée d'Alseberg et aboutit sur la commune de Drogenbos. Elle est bordée par des constructions implantées soit à l'alignement soit en ordre ouvert et en retrait;*
- *Les parcelles sur lesquelles portent la demande se caractérisent comme suit :*
 - *section G, n°148P (îlot Croix-Rouge) se situe le long de la rue de Stalle et de la rue des Trois Arbres. Elle présente une superficie de 6.798m² sur laquelle s'implantent 3 bâtiments dont 2 bâtis en recul de la rue de Stalle :*
 - *un premier immeuble de plan carré qui présente un parti architectural de qualité et un gabarit R+6+un étage en recul (toiture plate), affecté à des bureaux;*
 - *un second bâtiment, de plan rectangulaire (adjacent au premier bâtiment et accessible par une galerie), contient un parking couvert (43 emplacements) et de locaux techniques. Il est implanté en intérieur d'îlot (et partiellement enterré) avec un gabarit R+1+toiture plate, le long de la limite mitoyenne avec les habitations de la rue des Trois Arbres et de la rue de Huldenberg;*
 - *un troisième bâtiment (maison) mitoyen, situé le long de la rue de Huldenberg;*
 - *cette parcelle présente également un aménagement paysager composé d'arbres dont un hêtre pourpre planté du côté droit de la parcelle et une zone de stationnement à l'air libre aménagé du côté gauche de la parcelle, le long de la rue des Trois Arbres. Il est inscrit à l'inventaire légal (4,21m de circonférence, plus de 20m de haut, diamètre de la couronne 13m);*
 - *section A, N°76G et n°77E se situent le long de la rue des Trois Arbres. La superficie totale est de 928m² où est aménagé actuellement un parking à l'air libre (48 emplacements);*
 - *section G, n°148s présente une forme triangulaire et se situe entre le parking couvert et le long de la rue des Trois Arbres. Elle présente une superficie de 96m² et est vouée à être intégrée au domaine public en application du plan d'alignement n°128;*
- *Les orthophotoplans de Brugis révèlent que la superficie de l'îlot Croix-Rouge est la conséquence d'une division au fil du temps. En effet, en 1944, la rue de Huldenberg ainsi que les maisons mitoyennes situées le long de l'Avenue Guillaume Hendrickx n'existaient pas. On remarque également que des constructions se situaient le long de la rue des Trois Arbres et présentaient une profondeur importante en intérieur de parcelle (brasseries, écurie, annexe,...). De 1953 à 1961, la rue de Huldenberg a été créée et des maisons mitoyennes ont été construites, divisant ainsi l'îlot en deux et réduisant ainsi la superficie de la parcelle à celle existant actuellement;*

- *Le complexe Croix-Rouge a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :*
 - *Le permis d'urbanisme 16-26066-1970 a autorisé la démolition des constructions présentes sur la parcelle ainsi que celles situées le long de la rue des Trois Arbres afin de permettre la construction d'immeubles tertiaires (complexe Croix-Rouge). Le plan de masse introduit dans cette demande informe du programme et des gabarits prévus :*
 - *La construction des bâtiments tertiaires était prévue par phases dont la première était la construction du bâtiment de plan carré précité ainsi que le parking couvert, semi-enterré;*
 - *L'immeuble carré (Croix-Rouge) devait être entouré par trois bâtiments rectangulaires (le parking semi-enterré inclus) présentant un gabarit R+1+toiture plate;*
 - *Cette demande de permis concerne la construction du bâtiment carré ainsi que le parking semi-enterré dont l'accès s'effectuait par la rue de Stalle, longeant un parking à l'air libre situé le long du mur en attente du carré Peeters et la rue des Trois Arbres. Un deuxième accès au parking était également prévu via le rez-de-chaussée de la maison sise 10 rue de Huldenberg;*
 - *Le programme prévu était des bureaux et un magasin (showroom). Ce magasin devait se situer au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment rectangulaire implanté le long de la rue de stalle et le rez-de-chaussée du parking devait être dédié au magasin;*
 - *Le permis d'urbanisme 16-32789-1995 a autorisé la construction d'un escalier de secours extérieur en façade arrière du bâtiment Croix-Rouge;*
 - *Le permis d'urbanisme 16-35217-2001 a refusé la construction de 2 bâtiments complémentaires ainsi que l'extension de son parking couvert, pour les raisons suivantes :*
 - *que le projet ne prévoit pas d'emplacement de livraison et de manœuvre pour les camions et maintient quelques places de parking extérieurs mal définis par rapport au passage des piétons, devant l'entrée du bâtiment existant;*
 - *que les plans ne mentionnent aucune intention d'améliorer l'esthétique de vaste toiture du parking qui occupe l'intérieur de l'îlot de façon substantielle;*
- *Suite à cette demande de permis d'urbanisme, la parcelle a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme afin d'augmenter la superficie du parking couvert ou d'ajouter des emplacements de stationnement non couverts. Toutefois, ces demandes ont été mises sans suite;*
- *Le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales mitoyennes, d'une école et d'immeubles de bureaux;*
- *Les constructions situées à gauche des parcelles concernées par la demande (le carré Peeters) présentent un gabarit R + 1 + toiture et une typologie très modeste, offrant peu d'espaces extérieurs, à l'image de nombreux Carrés Ucclois;*
- *Les constructions, mitoyennes à la limite arrière et situées le long de la rue de Huldenberg, présentent un gabarit R + 2 + toiture à versant avec un garage situé au rez-de-chaussée;*
- *En amont, le long de la rue des Trois Arbres, un ancien site industriel a fait l'objet d'une importante reconversion ayant également modifié les incidences sur le quartier;*

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

- *Changement d'affectation :*
 - *transformer le bâtiment principal et emblématique aménagé en bureaux à l'usage de la Croix-Rouge en un immeuble de logements, tout en gardant des bureaux au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage;*
 - *démolir partiellement le parking semi-enterré (rez-de-chaussée);*
- *Construction d'un immeuble (A2) de logements R + 3 + un étage en retrait, l'implantation en profondeur intervient en intérieur d'îlot, le long de la limite avec le jardin des habitations situées rue de Huldenberg;*
- *Rénovation du parking souterrain et aménagement de 76 emplacements de stationnement;*
- *Construction d'un second immeuble (B1) dont le gabarit varie entre un R + 2 + T (le long de la rue des Trois Arbres) et un R + 3 + T (à l'angle rue de Stalle);*
- *Réaménager les abords du complexe et mettre en conformité les 13 emplacements de stationnements extérieurs, situés le long de la rue des trois arbres;*
- *Installation de panneaux photovoltaïques :*
 - *100 panneaux en installation collective, aménagés sur le bâtiment Croix-Rouge;*
 - *140 en installation individuelle, placés également sur le toit des immeubles A2;*
 - *30 panneaux en installation individuelles, placés sur le toit de l'immeuble B2;*
- *Démolition et construction de la maison sise 10 rue de Huldenberg;*

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

- Le programme prévu dans la demande de permis d'urbanisme n° 16-26066-1970 n'a pas été respecté en ce que la situation existante de fait laisse apparaître que le site ne respecte pas la mixité de fonctions projetée. L'immeuble est affecté aujourd'hui uniquement en bureaux;
- Le gabarit du complexe de la Croix-Rouge n'a pas été respecté par rapport au permis octroyé en 1970 :
 - le parking couvert et semi-enterré présente un gabarit R + Toiture plate au lieu d'un R + 1+ T tel que prévu;
 - un parking en plein air (14 emplacements) a été aménagé le long du complexe;
 - le parking en plein air situé le long de la rue des Trois Arbres a été agrandi et occupe toute la parcelle;
- L'implantation existante du bâtiment Croix-Rouge, en recul de la rue de Stalle, est une situation atypique de ce côté de la rue en ce qu'un bâtiment présentant un gabarit R + 1 + T devait s'implanter le long de la rue de Stalle en avant-plan;
- Toutefois, ce bâtiment figure à l'inventaire du patrimoine architectural, sur l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et à l'inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (ULB) en ce qu'il a été construit par l'architecte Paul Caulier et qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;
- En effet, au regard du recul par rapport à la rue, de sa hauteur et de la superficie de la parcelle ainsi que de la hauteur discrète du parking, cette construction se présente comme un symbole dans son îlot vert;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à réaménager le site de la Croix-Rouge comme suit :
 - En ce qui concerne le bâtiment Croix-Rouge (A1), il est prévu d'y aménager 30 logements :
 - L'escalier de secours extérieur sera démoli et la rampe descendant vers le parking sera supprimée;
 - La galerie reliant le bâtiment principal au volume du parking sera démolie;
 - Des caves seront prévues au niveau du sous-sol, accessibles par le couloir souterrain existant;
 - L'entrée vers les logements se fera au niveau du rez-de-chaussée, soit depuis la façade avant, soit depuis la façade arrière;
 - Le rez-de-chaussée et le premier étage seront affectés à des bureaux et les autres étages seront affectés à des logements;
 - Les aménagements du 2^{ème} au 5^{ème} étages seront identiques, composés de 2 appartements à 2 chambres, de 2 appartements à 3 chambres, d'un appartement à 1 chambre et d'un studio;
 - Le 6^{ème} étage sera aménagé en 2 appartements à 2 chambres, un appartement à 3 chambres, un appartement à une chambre, un studio et avec le 7^{ème} étage, 2 duplex à 3 chambres seront aménagés;
 - Ces logements seront entourés de terrasses. Celles situées aux angles du bâtiment seront plus grandes pour les appartements à 2 chambres ou bien à 3 chambres;
 - En ce qui concerne le nouvel immeuble situé en intérieur d'îlot (A2.1 et A2.2), mitoyen avec les habitations situées de la rue de Huldenberg :
 - Le rez-de-chaussée du parking existant sera démoli afin d'ériger un nouvel immeuble de logement;
 - La seconde entrée de parking située rue de Huldenberg sera supprimée;
 - Le parking situé au niveau du sous-sol sera préservé et réaménagé pour le stationnement de 73 véhicules;
 - L'entrée du parking située rue des Trois Arbres sera conservée. Toutefois, l'accès carrossable à sens unique sera remplacé par un accès à double sens;
 - Cet immeuble de logement prévoit un volume au gabarit R + 3, en forme de "L" + un étage en retrait par rapport aux habitations situées rue des Trois Arbres;
 - Les aménagements de cet immeuble s'implanteront dans l'emprise du parking couvert existant :
 - un parking vélo couvert sera aménagé le long de la limite mitoyenne située en fond de parcelle. L'ancienne entrée de garage sera transformée en un local pour les vélos;
 - un jardin sera aménagé le long de la façade avant du bâtiment ainsi qu'en façade arrière. Il s'agit d'une toiture verte intensive aménagée sur la dalle de parking situé en sous-sol. Il sera entouré par le nouvel immeuble et le parking (vélo);

- Cet immeuble de 40 logements propose plusieurs entrées dont une le long de la rue des Trois Arbres et une autre se situera en lieu et place de l'ancienne entrée du parking (depuis le bâtiment de la Croix-Rouge);
- Les espaces communs seront aménagés à l'angle gauche de l'immeuble. 3 circulations verticales seront implantées de manière à ce que les appartements soient traversant ou bi-orientés (aménagés à l'angle du volume);
- Des espaces pour professions libérales seront également aménagés au niveau du premier étage;
- Cet immeuble contiendra :
 - 20 appartements à 2 chambres (dont 4 aménagés à l'angle gauche),
 - 4 studios mono-orienté,
 - 8 appartements à une chambre (dont 5 aménagés au 4^{ème} étage),
 - 6 appartements à 3 chambres (aménagés à l'angle de la rue des trois arbres)
 - 2 duplex à 3 chambres;
- Des terrasses, en surplomb de la zone de jardin, seront aménagées en façade arrière afin d'offrir des espaces extérieurs aux logements;
- Les façades se composeront de panneaux préfabriqués en béton (ton gris clair), d'enduit (ton blanc) et de châssis en aluminium, ton vert;
- En ce qui concerne le bâtiment implanté le long de la rue des Trois Arbres (B2), contre le mur aveugle du Carré Peeters :
 - Le parking en plein air sera supprimé afin d'y ériger un nouveau bâtiment;
 - Il s'implantera en retrait par rapport à la rue de Stalle avec une zone de recul et perpendiculairement au mur pignon en attente;
 - Il s'agit d'un bâtiment en escalier qui présentera une forme en "U" avec un gabarit R + 2, le long de la rue des Trois Arbres et R + 3 au niveau de la rue de Stalle, à l'angle du bâtiment;
 - Les façades se composeront identiques aux façades du bâtiment A2, c'est-à-dire composées de panneaux préfabriqués en béton (ton gris clair), d'enduit (ton blanc) et de châssis en aluminium, ton vert
 - Il présentera une zone de jardin le long du pignon en attente de 26m²;
 - Des espaces pour professions libérales ainsi que les espaces communs composés d'un local vélo et des espaces techniques seront aménagés à gauche de la parcelle, proche de la rue de Stalle et au niveau du rez-de-chaussée;
 - Cet immeuble contiendra 15 logements :
 - 9 appartements à 2 chambres (dont 1 situé au 3^{ème} étage),
 - 3 appartements à une chambre (dont un situé également au 3^{ème} étage);
 - 3 appartements à 3 chambres, aménagés à droite de la parcelle (le long de la rue des Trois Arbres);
 - Des loggias seront aménagées afin d'offrir des espaces extérieurs aux logements;
- La maison sise 10 rue de Huldenberg sera démolie afin de construire une nouvelle maison (R + 1 + T), unifamiliale à 3 chambres :
 - Elle présentera un style moderne composé d'un revêtement en briques et de châssis en aluminium, ton bois;
 - Elle ne présentera pas de garage en ce qu'un emplacement de parcage sera prévu dans le parking sous-terrain. Les occupants pourront y accéder par une porte située au fond du jardin;

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

- Cette demande de permis d'urbanisme vise à réaménager le site de la Croix-Rouge et propose d'aménager :
 - 86 logements,
 - 876m² de bureaux dans le bâtiment de la Croix-Rouge,
 - 120m² d'espaces pour profession libérale, situés le long de la rue de Stalle,
 - 109m² d'espaces pour profession libérale situés le long de la rue des Trois Arbres,
 - 89 emplacements de parcage,
 - 179 emplacements pour les vélos;
- En terme de gabarit, les nouveaux volumes apportent une densité, tant bâtie qu'en nombre de logements, importante sur la parcelle et ne s'intègrent pas à l'environnement bâti en ce que la hauteur des immeubles projetés dépasse la hauteur des maisons existantes;
- Le programme de la demande et les options retenues altèrent la lecture du bâtiment emblématique de la Croix-Rouge dans les perspectives de la rue de Stalle, et engendrant de nombreuses nuisances pour les habitations périphériques qui bénéficiaient de dégagements visuels sur des espaces verts qui permettaient la cohabitation et la transition avec l'important gabarit du bâtiment principal;

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

- en matière de programme :
 - Le nouveau programme proposé par la demande présente une mixité de fonction qui respecte la zone affectée par le PRAS :
 - Le site de la Croix-Rouge présentait une superficie de 4 424m² de bureaux;
 - Le projet prévoit 86 logements, 876m² de bureaux et 229m² d'espaces pour profession libérale;
 - La diversité des types de logements favorise une mixité sociale tant au sein du site que du quartier;
 - Toutefois, bien que les appartements proposés respectent la réglementation en vigueur en terme de superficie, ceux-ci sont peu qualitatifs en ce que les espaces de vies ne sont pas adaptés en fonction du nombre de chambres. Certaines chambres situées dans le bâtiment A1 dérogent également à l'article 10 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en terme de superficie nette éclairante;
 - Le Règlement Régional d'Urbanisme impose des superficies minimales à respecter. Cependant, il y a lieu de revoir le projet afin d'adapter la dimension des espaces de vie en fonction du nombre de chambre afin de répondre au bon aménagement des lieux;
 - Les chambres d'enfants sont peu qualitatives étant souvent longues et étroites de 2m, certains séparées des séjours par une simple porte;
 - Les cuisines sont peu qualitatives, présentent peu de modules de mobilier, bon nombre de cuisines ne présente qu'un seul pan de meubles, parfois dans un coin sombre du logement ou située dans un 'couloir';
 - Certains séjours sont étroits;
 - La structure proposée ne dépendant pas d'une situation existante, la qualité d'habitabilité des logements est à améliorer;
 - De plus, la proposition d'aménager des bureaux et des professions libérales ne répond pas aux besoins urbanistiques du quartier qui manque de commerces de proximité et d'équipements;
 - En effet, la rue de Stalle se caractérise par un nombre important de bureaux, bordant cette voie structurante. Pour rappel, bon nombre de bureaux ont déjà fait l'objet de reconversions en logements (63 et 65 rue de Stalle). La rue des Trois Arbres est une artère résidentielle présentant principalement des logements;
 - L'acceptation de ces nouveaux logements ainsi que ces nouveaux espaces de bureaux signifie une augmentation de la population et de la fréquentation professionnelle; cela ne fera qu'aggraver la situation existante déjà déséquilibré en terme de manque de commerces et d'équipements;
 - De ce fait, au regard de l'historique du site et des besoins urbanistiques actuelle, il y a lieu d'apporter plus de mixité de fonctions en proposant des espaces pouvant être affectés à des commerces ou à des équipements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne les nouvelles constructions :
 - Le projet transforme le site de de Croix-Rouge en terme de qualité du tissu urbain;
 - En effet, le parking à l'air libre situé le long du carré Peeters sera remplacé par un immeuble à appartements (B2) qui permet de fermer l'îlot et d'offrir une façade à la rue des Trois Arbres et restructurant les prescriptives de la rue de Stalle;
 - La dalle du parking semi-enterré sera couverte d'une part d'une toiture verte extensive et par un immeuble qui coupe l'îlot en deux et ce profondément en intérieur d'îlot;
 - Le site conserve un parc privé;
 - En ce qui concerne le nouveau volume A2 :
 - Le nouveau volume est implanté le long de la rue des 3 arbres, parallèlement aux maisons de la rue de Huldenberg, perpendiculaire à la rue des 3 arbres. Il est très impactant dans la lecture et la mise en valeur du bâtiment principal de la Croix-Rouge;
 - De par ses caractéristiques (implantation en profondeur et gabarit), il porte atteinte aux qualités tant bâtie que paysagères de l'intérieur de l'îlot. Il referme les perspectives dont bénéficient actuellement les maisons de la rue de Huldenberg. La profondeur de cet immeuble portée à 55,83m est plus profonde que la Tour A1, coupant toute perspective vers l'espace paysager existant;
 - Le gabarit de 4 niveaux sur la dalle du parking existant est plus haut que les maisons de la rue Huldenberg, ce qui en accroît l'impact visuel;
 - Le volume tel que projeté s'implante à proximité directe des façades arrières des maisons existantes sises rue de Huldenberg, altérant de ce fait leurs qualités d'habitabilité car créant un nouveau front bâti peu adéquat en intérieur d'îlot;

- *Il s'implante également trop près de la couronne du hêtre pourpre (repris à l'inventaire des arbres remarquables à préserver) et des maisons de la rue Guillaume Herinckx;*
- *L'abri pour les vélos constitue une construction en intérieur d'îlot qui limite l'usage du jardin commun aménagé sur la dalle du parking et crée de nombreux passages vis-à-vis des logements;*
- *En ce qui concerne le volume B1 :*
 - *La hauteur de ce nouveau volume par rapport aux maisons mitoyennes (R + 2 + T à versants) situées rue de Stalle ainsi que dans le carré Peeters n'est pas adéquate en ce que le nouveau bâtiment présente une toiture plate et dépasse la corniche de la maison mitoyenne de 2m (dérogation à l'article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme);*
 - *De plus, l'étage ajouté en plus dépasse le profil mitoyen des constructions voisines, ce qui constitue également une dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme et ne s'intègre pas à l'environnement bâti;*
 - *De plus les matériaux choisis (en enduit en en béton) contrastent avec les maisons existantes;*
 - *La proposition de construire le long du mur en attente peut s'envisager. Toutefois, il y a lieu de respecter les gabarits existants en proposant un volume moins haut et respectant le niveau de la corniche des constructions existantes;*
- *en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :*
 - *Le projet propose un développement qualitatif du site de la Croix-Rouge en réaménageant les abords avec des arbres ainsi que des arbustes. Il propose également de mettre en conformité le parking en pleine air situé le long du bâtiment Croix-Rouge en proposant un réaménagement de celui-ci en pavés avec 13 emplacements de stationnement dont 2 emplacement pour les PMR;*
- *En terme de servitude de passage :*
 - *une servitude de passage existe vers le Carré Peeters afin d'accéder à la maison sise au n°8 rue des trois arbres. La proposition, concernant cette servitude, d'un aménagement paysager composée d'une allée minérale et des aménagements en pleine terre peut s'envisager en ce qu'elle en améliore l'esthétique;*
- *En ce qui concerne la limite avec la parcelle section G, n°148s :*
 - *le projet propose des ouvertures ainsi que des entrées depuis cette parcelle afin d'accéder aux nouveaux logements. Cette proposition peut s'envisager en ce qu'il intègre déjà le futur changement d'affectation de la parcelle, devenant un espace public;*
- *En ce qui concerne la zone de jardin de l'immeuble (A2) situé en fond de parcelle :*
 - *la toiture végétalisée n'est pas qualitative comme le précise l'avis du service communal de l'environnement en raison de son enclavement et du transit incessant des vélos;*
- *En ce qui concerne les arbres existants :*
 - *le hêtre pourpre inscrit à l'inventaire légal, structurant le paysage est conservé;*
 - *L'ensemble des arbres à haute tige est conservé mais un nombre importants d'individus de petites tailles sont abattus, majoritairement des thuyas ;*
 - *Le projet prévoit la replantation de nombre de sujets supérieur aux sujets abattus, majoritairement indigènes ;*
- *en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :*
 - *La proposition de 76 emplacements de stationnement est nécessaire au regard du nombre de logement prévu;*
 - *Un parking en plein air sera également créé avec 13 emplacements de voiture;*
 - *Le projet prévoit également 176 emplacements pour les vélos;*
 - *Le projet a fait l'objet d'un rapport d'incidences validant ces options;*
 - *Selon ce rapport, le flux général de voitures sera réduit pendant la journée car certains véhicules de la Croix-Rouge font de nombreuses rotations. Les voitures de la Croix-Rouge créent un flux entrant le matin et sortant le soir. Celui-ci n'existera plus suite à la réalisation de ce projet de la demande de permis au regard de la réduction du nombre de place de stationnement de véhicules de 91 à 89;*
 - *Ce rapport énonce également la création d'un nouveau flux (les nouveaux habitants) le matin et le soir en passant obligatoirement par la rue de Stalle (plus d'accès depuis la rue Huldemberg). Toutefois, aucune remarque n'est énoncée quant aux conséquences engendrées par ce nouveau flux alors que celui-ci est très important en ce que la rue de Stalle est une voie déjà engorgée de voiture le matin et le soir, ce nouveau flux aggrave une situation existante sur la rue de Stalle;*
 - *Il y a lieu de mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle ;*

- A noter que le projet du site Schlumberger qui projette la construction de 191 logements se cumulera également à la circulation encombrée de la rue de Stalle;
- Le projet prévoit 876 m² de bureaux, en zone d'accessibilité B et le demandeur propose 2 emplacements en enfilade pour les bureaux, que ce nombre reste dans le quota Cobrace qui autorise jusqu'à 9 emplacements bureaux pour cette superficie;
- Le projet ne prévoit pas d'emplacements de livraisons que le rapport d'incidence indique que le cheminement pompier pourra être utilisé, ou des emplacements de logements, qu'en dernier recours la possibilité de double file Rue des Trois Arbres est évoquée;
- Il y a cependant lieu de limiter les nuisances dues au projet et qu'un cheminement pompier n'a pas vocation d'être une aire de livraison, que les emplacements des logements ne sont pas destinées aux livraisons et qu'il y a lieu d'éviter le stationnement en double file;
- en matière d'ensevelissement :
 - Le rapport d'incidences indique que les bâtiments A1 et A2 ne portent pas atteinte aux constructions environnantes en qu'ils s'implantent au nord du quartier, mais ils font face aux maisons la rue de Huldenberg en supprimant la perspective de vue;
 - La surélévation du bâtiment A2 par le parking souterrain ainsi que le retrait par rapport aux jardins des maisons situées rue Huldenberg, n'obstrue pas la lumière naturelle mais crée un nouveau vis-à-vis impactant sur 4 niveaux;
 - Le bâtiment B1 ne prive pas le carré Peeters de lumière naturelle en ce qu'il s'implante le long du mur mitoyen aveugle et respecte le gabarit des constructions arrière;
 - Or, ce bâtiment B1 présente une dérogation à la hauteur (article 8) ainsi qu'à la toiture (article 6) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Considérant que la qualité du projet en termes de biodiversité pourrait être encore améliorée en remplaçant les espèces horticoles exotiques prévues par des espèces indigènes et en prévoyant des dispositifs favorables à l'accueil de la faune, notamment des nichoirs intégrés au bâti ;
 - Considérant que l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature prévoit dans son article 67 et 68 une protection directe et indirecte de certaines espèces animales, notamment en termes de perturbation et de destruction de leur habitat ; que dans ce cadre le renard roux (*Vulpes vulpes*) fait partie des espèces strictement protégé ; qu'il conviendra dès lors de s'assurer de la présence du renard au sein du périmètre et de prendre les mesures nécessaires visant à sa protection et à l'amélioration de son habitat, tant en phase chantier qu'en phase projet ;
 - Considérant la nécessité d'augmenter les qualités paysagères de l'ensemble du site, il y a lieu de proposer un aménagement paysager plus qualitatif de la zone de recul qui présente des places de parking à l'air libre;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Actuellement, le site est raccordé aux égouts situés rue de Stalle et rue des Trois Arbres. Les eaux usées ainsi que les eaux de pluie sont évacuées vers la station d'épuration sud via le collecteur de l'Ukkelbeek qui passe sous la rue de Stalle;
 - La transformation du site de la Croix-Rouge entraîne une augmentation de la quantité des eaux usées à évacuer. Toutefois, celles-ci sont ménagères et ne nécessitent pas de traitement particulier. Elles seront donc rejetées à l'égout public;
 - En ce qui concerne le bâtiment B2, il est prévu de supprimer l'égout actuel situé sous le parking en plein air et de le remplacer par une nouvelle canalisation implantée sous la rue des Trois Arbres. Une nouvelle canalisation sera également placée afin de reconnecter les maisons du carré Peeters;
 - Cette proposition ne peut s'envisager telle que proposée en ce que cela nécessite la rénovation de toutes les canalisations du carré Peeters (voir avis DEFAVORABLE du service Technique de la Voirie);
 - En ce qui concerne les eaux souterraines, le projet est à proximité directe de la nappe phréatique (nappe affleurante) mais il ne prévoit pas la création de nouveaux sous-sol, le parking couvert étant déjà existant et qu'il sera réaménagé;
 - En ce qui concerne les eaux pluviales, les superficies imperméables n'ont pas été modifiées en ce que le bâtiment A2 sera construit sur l'emprise du parking existant et le bâtiment B2 sera construit sur le parking en plein air (sol perméable);
 - La demande de permis d'environnement répond aux objectifs régionaux en matière de gestion des eaux pluviales (plans et note de gestion des eaux pluviales) à savoir la gestion d'une eau centennale pendant 4 heures avec un total de 302,6 m³ de rétention sur l'ensemble du site;
 - La transformation du site apporte une amélioration en ce que :
 - les rampes d'accès existantes du parking souterrain, situées en façade arrière du bâtiment Croix-Rouge et sur la rue de Huldenberg, seront transformées en jardin;
 - un nouveau jardin sera aménagé en façade arrière du bâtiment B2;

- une toiture verte intensive sera aménagée sur dalle du parking souterrain;
- le projet prévoit à présent des aménagements paysagers de gestion des eaux (noues);
- les cheminements sont pourvus de revêtement semi-perméable;
- les eaux pluviales seront récupérées pour un total de 33 m³ sur le projet via les toitures et réutilisées (robinets extérieurs, WC des bureaux, WC de certains logements) que le trop-plein ira dans les ouvrages d'infiltration;
- en matière d'installations techniques
 - Une étude acoustique a été réalisée qui montre que l'ensemble des pompes à chaleur aérothermiques (non classées) du bâtiment B1 ne montrent pas d'impact significatif par rapport aux logements prévus ainsi qu'au voisinage;
 - De la riothermie (via pompe à chaleur) est prévue pour les bâtiments A1 et A2 et a fait l'objet d'un accord de principe de VIVAQUA. Cette riothermie pourra couvrir 40 % des besoins en chaud et qu'une chaudière à condensation au gaz de 315 kW est prévue pour couvrir le reste;
- en matière de motifs d'enquête à considérer et n'ayant pas fait l'objet de l'accusé de réception :
 - Le bâtiment A2 s'implante en mitoyenneté avec la maison sise 31 rue des Trois Arbres. Bien qu'un passage de 2,50m est créé entre le A2.1 et le A2.2 afin d'accéder au jardin, il s'agit d'un bâtiment, présentant un plan L, qui crée un front bâti sur la rue des Trois Arbres;
 - Considérant que la maison sise 31 rue des Trois Arbres présente une profondeur de 11,19m et que le nouveau bâtiment A2 présente une implantation en L en mitoyenneté, et se prolonge profondément vers l'intérieur de l'îlot, dépassant la profondeur des maisons existantes de 35,33m, ceci ne répond pas au bon aménagement des lieux en dépassant la profondeur de la tour emblématique et déjà très impactant, en créant un nouveau vis-à-vis face aux maisons de la rue de Huldenberg, en limitant dès lors les vues,
 - Que la profondeur proposée n'est pas adéquate, dans un environnement bâti en ordre fermé;
 - Que cette implantation tend à donner une 'fermeture' d'îlot alors que la Tour fait partie de cet îlot;
 - Que l'implantation de bâtiment de type 3 façades est une dérogation à l'article 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui prescrit " c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine";
 - Considérant que le nouveau bâtiment présente une profondeur plus importante que la profondeur autorisée, ceci est une atteinte à l'intérieur de l'îlot;
 - Selon le PRAS, un intérieur de l'îlot est un espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme;
 - Application de la prescription générale 0.6 du PRAS en terme d'atteinte en intérieur d'îlot :
 - Considérant que la rue des Trois Arbres présente une pente descendante vers la rue de Stalle, les habitations situées le long de la rue de Huldenberg et la rue des Trois Arbres se situent au niveau du premier étage par rapport au niveau 00 du parking. De ce fait, la toiture du parking existant arrive au niveau le plus bas de la zone de jardin des habitations;
 - Le projet propose de démolir le niveau du rez-de-chaussée du parking et d'implanter un nouvel immeuble présentant un gabarit R+4+ toiture, sur le sous-sol existant du parking;
 - Il s'agit d'une atteinte en intérieur d'îlot au regard de la démolition partielle du parking et de l'implantation d'un nouvel immeuble qui modifie les caractéristiques urbanistiques du site en terme de volumétrie, d'esthétique et de vue;
 - Cette nouvelle construction s'aligne au faite des toitures en pente des constructions les plus hautes de la rue de Huldenberg, créant ainsi un écran visuel le long de la zone de jardin des habitations;
 - De plus, l'implantation de ce nouveau volume par rapport aux maisons mitoyennes (R + 2 + T à versants) situées rue des Trois Arbres n'est pas adéquate en ce que le nouveau bâtiment présente une toiture plate et dépasse la corniche de la maison mitoyenne de 2m (sans l'étage en recul). Il s'agit d'une dérogation à l'article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - De plus, l'étage ajouté en plus dépasse le profil mitoyen des constructions voisines, ce qui constitue également une dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Le rapport d'incidences indique que le projet respecte les gabarits des constructions environnantes alors que celles-ci présente des dérogations à la hauteur;
 - En conclusion, cette construction ne s'intègre à l'environnement bâti et ne tient pas compte des constructions existantes;

- *La rue des Trois Arbres est une artère qui doit être redéfinie, la proposition de construction le long du pignon en attente est à encourager;*
- *Toutefois, il y a lieu de respecter les gabarit existants (rue de Huldenberg) en proposant un volume moins haut et respectant la corniche des constructions existantes (rue des trois arbres);*
- *Vu ce qui précède, il y a lieu de considérer que le projet ne s'intègre pas à son environnement tant bâti que paysager.*
- *Application de la prescription générale 0.12 du PRAS en terme de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité :*
 - *Le permis d'urbanisme 16-26261-1970 a autorisé la construction de la maison sise 10 rue de Huldenberg. Cette maison est inscrite à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car elle a été construite par l'architecte Paul Caulier et présente un style brutaliste;*
 - *Cette ancienne conciergerie sera démolie et reconstruite pour supprimer l'accès au parking;*
 - *La nouvelle maison respecte les prescriptions du PPAS N°8 en terme de programme, de gabarit ainsi que d'esthétique. Elle s'intègre à l'environnement bâti en ce que la volumétrie s'aligne aux constructions existantes et l'esthétique proposée pour les façades (briques) s'intègre harmonieusement à la rue de Huldenberg qui présente des façades majoritairement en briques;*
 - *L'accès au garage ainsi que la rampe existante seront ainsi remplacés par un jardin (de la pleine terre);*
 - *Le rapport d'incidences énonce que les demandeurs ont considéré la rénovation de la maison sans plus de précision quant à la pertinence de la démolition hormis la démolition de la rampe;*
 - *Que cet argument n'est pas suffisant, que cette rampe pouvant être comblée par la rue des 3 arbres;*
 - *De ce fait, au regard des caractéristiques patrimoniales de la maison, de son état sain, il y a lieu de privilégier une rénovation au niveau du rez-de-chaussée afin de transformer celle-ci en une maison unifamiliale;*
- *en matière de respect du patrimoine architectural :*
 - *Le projet conserve la nomenclature du bâtiment principal de la Croix-Rouge et permet d'en respecter la typologie;*

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

- *En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à :*
 - *L'application de l'article 176/1 du COBAT qui impose des mesures particulières de publicité 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;*
 - *Le projet a fait l'objet de l'introduction de deux demandes simultanées et déclarées complètes;*
 - *L'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS en terme de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;*
 - *Le projet propose la construction de deux immeubles à appartements présentant des gabarits qui ne s'intègrent pas à l'environnement bâti;*
 - *En effet, la rue de Huldenberg et la rue des Trois Arbres sont des axes résidentiels, de largeurs étroites et à sens unique. Cette largeur de rue ne peut justifier que des habitations qui les bordent, présentent des gabarits allant d'un R + 1 + T à un R + 2 + T;*
 - *La rue de Stalle est un axe structurant important et présentant une entrée de Ville, à double sens traversée par les trams STIB 4 et 97 ainsi que différents bus. De ce fait, elle présente une largeur plus importante qui justifie que les constructions qui la bordent, présentent des gabarits R + 5 + un étage en retrait de la façade (Croix-Rouge) et implantées en important recul par rapport à l'alignement;*

- La hauteur du bâtiment de la Croix-Rouge ainsi que du parking couvert sont justifiées en ce que le bâtiment de plan carré s'implante de manière symbolique sur une grande parcelle végétalisée et le parking couvert s'implante de manière discrète (caché par la végétation et peu visible depuis l'espace public) afin de respecter ce caractère symbolique;
- Les constructions proposées par la demande ne tiennent pas compte de ces caractéristiques du site et proposent des volumes qui concurrencent les hauteurs du bâtiment emblématique et des constructions environnantes en proposant des gabarits allant de R + 2 + étage en retrait à un R + 3 + étage en retrait et situées également à proximité directe d'autres constructions plus basses. Le rapport d'incidences validant ces options est peu opportun sur ce point;
- De plus, les habitations présentent des toitures à versant ainsi que des façades en enduit (façade arrière carré Peeters) ou en briques (façade avant des rues). Considérant que les nouveaux bâtiments viennent fermer les îlots résidentiels, il y a lieu de s'intégrer harmonieusement avec ces constructions en proposant des volumes à hauteurs plus réduites et présentant des façades en accord avec les maisons mitoyennes;
- **Pour la Commune, il y a lieu de réduire la hauteur des nouveaux volumes d'au moins 2 étages et de proposer un revêtement de façade en briques;**
- **Pour Urban, il y a lieu de réduire la hauteur du bâtiment A2 d'un niveau complet et de réduire sa profondeur afin de ne pas avoir d'impact sur la couronne du hêtre pourpre; le choix d'un matériau différent des maisons individuelles alentour se justifie par l'ambition de créer un ensemble avec le bâtiment principal, de créer un arrière-plan minéral à cet élément architectural implanté dans son parc;**

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 :
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - L'immeuble de la Croix-Rouge figure à l'inventaire du patrimoine architectural, sur l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) et à l'inventaire du patrimoine architectural 1939-1999 (ULB) en ce qu'il a été construit par l'architecte Paul Caulier et qu'il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique :
 - Le projet prévoit de conserver le squelette de l'immeuble et d'adapter les façades aux normes PEB afin d'y aménager des logements;
 - Les éléments architecturaux issus du mouvement modernisme-après-guerre seront conservés;
 - La façade sera placée en retrait, préservant ainsi la structure. Les appartements sont aménagés autour des circulations verticales existantes. Des terrasses seront aménagées autour du bâtiment protégé par des garde-corps;
 - Considérant que l'esthétique du bâtiment est ainsi préservé, cette transformation peut s'envisager;

Avis Défavorable de la Commune d'Uccle :

Le programme prévu par la demande est ambitieux et densifie à outrance le site et ce de façon peu intégrée à son contexte.

Le nombre de logement et en conséquence le nombre de stationnement dépasse les capacités de la parcelle;

Il y a lieu de revoir le programme à la baisse en ce qui concerne le nombre de logements ce qui limitera également de nombreux impacts sur le voisinage en matière de gabarit et de mobilité, et de proposer une meilleure mixité de fonctions le long de cet axe structurant.

Avis d'Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement :

Considérant que le projet tel que présenté est ambitieux et apporte de nettes améliorations par rapport à la situation existante en termes d'aménagement des abords ou de rénovation du bâtiment principal;

Considérant que ce projet a été étudié comme un ensemble centré sur le bâtiment existant de la Croix-Rouge; que les bâtiments A2 et B1 ont été pensés comme un arrière-plan à ce bâtiment particulier mais sans tenir assez compte du deuxième contexte qui lui est immédiatement adjacent, à savoir les maisons individuelles des rues résidentielles situées à l'arrière;

Considérant qu'il y a lieu de concilier les deux aspects de cette parcelle particulière qui fait jonction entre deux typologies distinctes;

Considérant également que le projet doit tenir plus compte de l'impact significatif que cette nouvelle densité de population engendrera pour le quartier en termes de commerces et d'équipements, mais aussi de mobilité;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus, ...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés;

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique;

Considérant que le projet prévoit des locaux vélos intérieur pour un total de 133 emplacements vélos (dont 48 à double hauteur) et 7 cargos pour une superficie de 175 m²;

Considérant qu'il y a donc 36% de vélo double hauteur au niveau des locaux et que le ratio est de 1,32 m² / emplacements vélo;

Considérant qu'il y a lieu de tendre vers 2m² par vélo et de minimiser le nombre d'emplacements à double hauteur;

Considérant que le projet améliore globalement les qualités du périmètre en ce qui concerne la biodiversité mais que les aménagements pourraient être plus ambitieux en termes de surfaces végétalisées et dans le choix des espèces;

Considérant que les modifications à apporter au projet tel que présenté permettront de répondre à ces préoccupations (réduction du gabarit et de l'emprise au sol (et donc réduction de la densité de logements et du nombre de voitures sur le site), intégration des locaux vélos au sein des volumes principaux, augmentation de la mixité des fonctions au sein du projet, écran végétal entre le projet et les voisins immédiats) et donc à terme, de répondre au bon aménagement des lieux;

Les dérogations aux articles 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne; 5 - Hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne; 6 - Hauteur d'une toiture du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation à l'article 8 - Hauteur d'une construction isolée du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation à l'article 10 - Eclaircissement naturel du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus

Avis FAVORABLE à condition de :

- Augmenter la mixité du projet en intégrant des commerces de proximité et des équipements d'intérêt collectif plutôt que des bureaux;
- Réduire d'un étage plein le volume A2 afin de minimiser l'impact du projet sur l'arrière des maisons rue de Huldenberg et réduire la hauteur côté rue afin d'harmoniser le volume avec le voisin rue des Trois Arbres;
- Réduire l'emprise au sol du volume A2 en profondeur afin de préserver totalement l'emprise de la couronne du hêtre pourpre + 2,50 m;
- Planter un massif d'arbres à haute tige tout le long de la limite entre la parcelle du A2 et l'arrière des jardins de la rue de Huldenberg, afin de réduire les vues et les vis-à-vis;
- Intégrer les locaux vélos du A2 à l'intérieur du volume bâti;
- Proposer l'aménagement d'un jardin de qualité pour le A2 sur la toiture du parking existant;
- Réduire la hauteur du volume B1 afin de proposer un raccord harmonieux avec le voisin rue de Stalle;
- Intégrer le local vélos du B1 au volume principal et proposer ainsi un jardin plus grand;
- Proposer une rénovation de la maison rue de Huldenberg plutôt qu'une démolition/reconstruction;
- Réduire au maximum les terrasses au dernier niveau du bâtiment A1 et privilégier la végétalisation de cette toiture;
- Améliorer les qualités d'habitabilité de tous les logements (superficiés, configuration des pièces, surfaces éclairantes, ergonomie, ...);
- Répondre à l'avis du service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle;
- Répondre à l'avis d'AccessAndGo;
- Répondre à l'avis du SIAMU;
- Mettre à jour les plans du dossier « urbanisme » afin qu'ils correspondent aux documents de la demande de permis d'environnement;
- Améliorer les locaux vélos pour réduire le nombre de double étage et tendre vers 2m² par emplacements vélo;
- Mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle ;
- Prévoir une zone de stationnement pour visiteurs à l'air libre pouvant servir également aux livraisons ;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif de la zone de parking et de la zone de recul;
- Faire réaliser un repérage précis de la présence des renards sur site par un écologue ou un expert en biodiversité et détailler les mesures de conservations prévues en phase projet et chantier ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**Avis PARTAGE :****FAVORABLE CONDITIONNEL de Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement****DEFAVORABLE de la Commune d'Uccle;**

Considérant que la demande a à nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2024 au 28/01/2025 inclus, enquête pendant laquelle 15 réclamations ont été émises dont 12 lettres individuelles, 1 lettre d'association, 1 lettre signée par 37 riverains dont 19 personnes ont également envoyé une lettre personnelle (11 lettres personnelles avec plusieurs signataires) et 1 lettre signée par 4 riverains;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Fort impact du projet sur les maisons voisines en termes de stabilité (terrains marécageux);
- Pas de vis-à-vis actuellement et bonne luminosité à l'arrière des maisons voisines;
- Plus de voitures dans le quartier (plus de passage et problèmes de stationnement);
- Chantier incommode par le bruit et les poussières, non respect des heures de livraison, passage de camions pendant des années;
- Impression d'être au centre-ville par la construction de tant de logements, perte du caractère calme du quartier;
- Remerciement au demandeur pour le projet amendé, points positifs soulignés mais :
- Incompréhensible qu'un tel projet modifiant l'unité architecturale du quartier soit implanté devant un bâtiment récemment repris à l'inventaire (10 rue des 3 arbres);
- Démolition/reconstruction du A2 et non une rénovation du bâtiment existant en intérieur d'îlot et non isolé avec impossibilité d'une telle hauteur (suite au permis de 1971 et l'opposition des riverains à l'époque);
- Augmentation de la densité dans le quartier;
- Pas de prise en compte de l'impact de l'activité humaine sur le site dans l'évaluation biologique;
- Projet modifié qui reste inacceptable car il modifie drastiquement l'identité du quartier et bouleverse la quiétude des riverains;
- Riverains prêts à aller en recours;
- Opposition à la construction du bâtiment A2 en intérieur d'îlot;
- Craintes par rapport à l'ensoleillement des jardins voisins;
- Commune dortoir ?
- Regrettable que le demandeur n'ait pas dialogué avec les riverains;
- Remise en doute de la qualité des études fournies;
- Le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux et ne favorise pas un développement équilibré et cohérent du quartier;
- Données erronées concernant une maison voisine du projet au niveau du dessin; les coupes devraient être refaites;
- Pas assez d'épaisseur de terre pour accueillir les arbres dessinés; l'étude paysagère devrait être refaire;
- Construction contre mur mitoyen : aucun contact avec le propriétaire;
- Prendre en compte la zone de carence en espaces verts : remplacer le A2 par un parc;
- Impact des travaux sur la stabilité des maisons voisines : préoccupations quant à l'absence d'étude sur les risques de propagation d'ondes lors des travaux de démolition;
- Impact du projet sur l'intimité et le confort des riverains; placer les balcons vers Stalle plutôt que vers Huldenberg;
- Équité avec les demandes de rénovation dans le quartier (exigence de placer des châssis en bois dans une demande de rénovation. Pourquoi pas ici ? même chose avec une demande de placer des nichoirs);
- Impact avec les nuisances automobiles et la multiplication des projets dans notre quartier;
- Pourquoi pas de places de voitures partagées ?
- Annexe II non reçue par les riverains; état des lieux avant chantier exigé;
- Problème de vue plongeante sur les jardins des 16, 18 et 20 de la rue Huldenberg depuis la terrasse du A2 2.7 et du A2 3.4;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : 160 jours

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

21/12/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU et de BE;

23/01/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet pour le PE;

18/07/2023 : réception des compléments;

21/08/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, ainsi que la notification au Collège de la Commune d'Uccle de sa demande d'avis et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité :

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- SIBELGA.

- Vivaqua;
- Service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle;
- Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;
- Service Vert de la Commune d'Uccle

08/01/2024 au 06/02/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant que le demandeur a notifié au Fonctionnaire délégué son intention de modifier son projet, en date du 02/03/2024;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 30/08/2024;

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

24/09/2024 : accusé de réception incomplet du projet modifié;

28/10/2024 : réception des compléments;

26/11/2024 : accusé de réception complet du projet modifié;

30/12/2024 au 28/01/2025 : enquête publique sur la demande modifiée

19/02/2025 : séance publique de 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 24/12/2024 et émis le 18/02/2025 :

« Avis favorable du Service Vert sous conditions.

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

- Remplacer les amélanchiers de Lamarck, le frêne commun et le poirier commun proposés à la replantation par des sujets plus adaptés en suivant les recommandations du Service Vert;
- Préciser l'état sanitaire du pommier à abattre et adapter le projet en déplaçant la noue si celui-ci est bon;
- Préciser la composition et les dimensions des haies vives et des massifs arbustifs en suivant les recommandations du Service Vert;
- Fournir une note technique détaillant les méthodes de réalisation des noues à proximité des couronnes d'arbres existants à conserver;
- Éviter toute création de noue sous la couronne d'arbres à conserver.

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

Aménagements paysagers

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage de 4 arbres de haute-tige de circonférences inconnues, il s'agit de 2 thuyas dont un multi-troncs, 1 robinier faux acacia et 1 pommier.
- L'abattage du robinier et des deux thuyas est demandé parce qu'ils sont incompatibles avec la rénovation des bâtiments.
- Le robinier est un arbre inscrit sur liste des essences invasives et que les deux thuyas ne participent pas activement à la biodiversité locale comme globale, acidifient les sols, réduisent la luminosité et limitent fortement le développement de la végétation alentours.
- L'abattage du pommier est demandé parce qu'il est incompatible avec la création d'une grande noue. Cependant l'état sanitaire de cet arbre n'est pas spécifié et il serait dommage de l'abattre si celui-ci est en bonne condition sanitaire, d'autant plus que l'espace pour la création de noue en dehors des couronnes d'arbres à conserver ne manque pas;
- Le projet prévoit de conserver, au niveau du bâtiment A2, un espace de parking sous-terrain ainsi qu'un ancien mur de façade situés sous la couronne d'un hêtre rouge. Il convient de prendre toute les mesures nécessaires pour éviter tout dommage aux racines traçantes de ce sujet remarquable arrivé à maturité.
- Le projet propose la replantation de 27 arbres de haute-tige et 29 sujets arbustifs ou en baliveaux d'essences et de dimensions variées, à savoir des aulnes glutineux, charmes communs, frêne commun, chênes pédonculés, poiriers communs, prunus, cornouillers mâles, amélanchiers de Lamarck, pommiers, etc.
- Le projet prévoit la plantation de nombreux sujets fruitiers au-dessus de la dalle de parking du bâtiment A2 afin de créer un petit verger, toutefois le manque de profondeur de pleine terre (70 à 100 cm) ne permet pas l'implantation de sujets à racines pivotantes comme le poirier commun proposé (*Pyrus communis*). Il convient de proposer une essence au système racinaire plus adaptée.
- L'amélanchiers proposé dans le projet est la variété de Lamarck (*Amelanchier lamarckii*), essence reprise sur la liste des espèces invasives en Belgique (<https://ias.biodiversity.be/species/show/35>) et dès lors interdite à la plantation. D'autant plus que celle-ci possède une importante aire de dispersion de ses fruits via l'avifaune et que plusieurs zones Natura 2000 se trouvent à proximité (comme le Kinsendael ou le Nekkersgat). Il est dès lors primordial de lui préférer son équivalent européen, l'amélanchier à feuilles ovales (*Amelanchier ovalis*), ou d'autres arbres aux floraisons et ports similaires comme le sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*) ou le cerisier à grappes (*Prunus padus*) par exemple.
- Vu que le projet propose également un frêne commun à la replantation, ces arbres étant aujourd'hui sujets à la chalarose du frêne (*Hymenoscyphus fraxineus*), champignon induisant un pourrissement interne du bois. Cette infection ne possède actuellement aucun remède connu. Il serait ainsi préférable de le remplacer par une essence de première grandeur à la fois indigène et d'avenir, comme le chêne sessile (*Quercus petraea*), le châtaignier commun (*Castanea sativa*) ou le noyer commun (*Juglans regia*), ceci afin d'éviter un dépérissement précoce des sujets et d'assurer la continuité du patrimoine arboré local.
- Le projet propose également la plantation de différents arbustes, de massifs plantés, de plantes de sous-bois sous les arbres et de haies vives, mais sans cependant préciser d'essences. Il convient de les préciser ainsi que leurs dimensions à la plantation.
- Une des deux noues prévues dans le projet d'aménagement jouxte de nombreux arbres à conserver, aussi tous travaux de déblais effectués à proximité des sujets à conservés sont à effectuer manuellement en évitant tout dégâts aux racines (cf. annexe « décompactage et fouilles dans le système racinaire »). Une note technique est à fournir en ce sens.

Toiture végétale :

Considérant que :

- En plus de la zone de toiture verte intensive au-dessus du parking, le projet prévoit la création d'une toiture verte extensive en zone de jardin privatif au nord du bâtiment.
- L'aménagement de toute toiture végétalisée, qu'elle soit extensive ou intensive, devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

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

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

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

Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

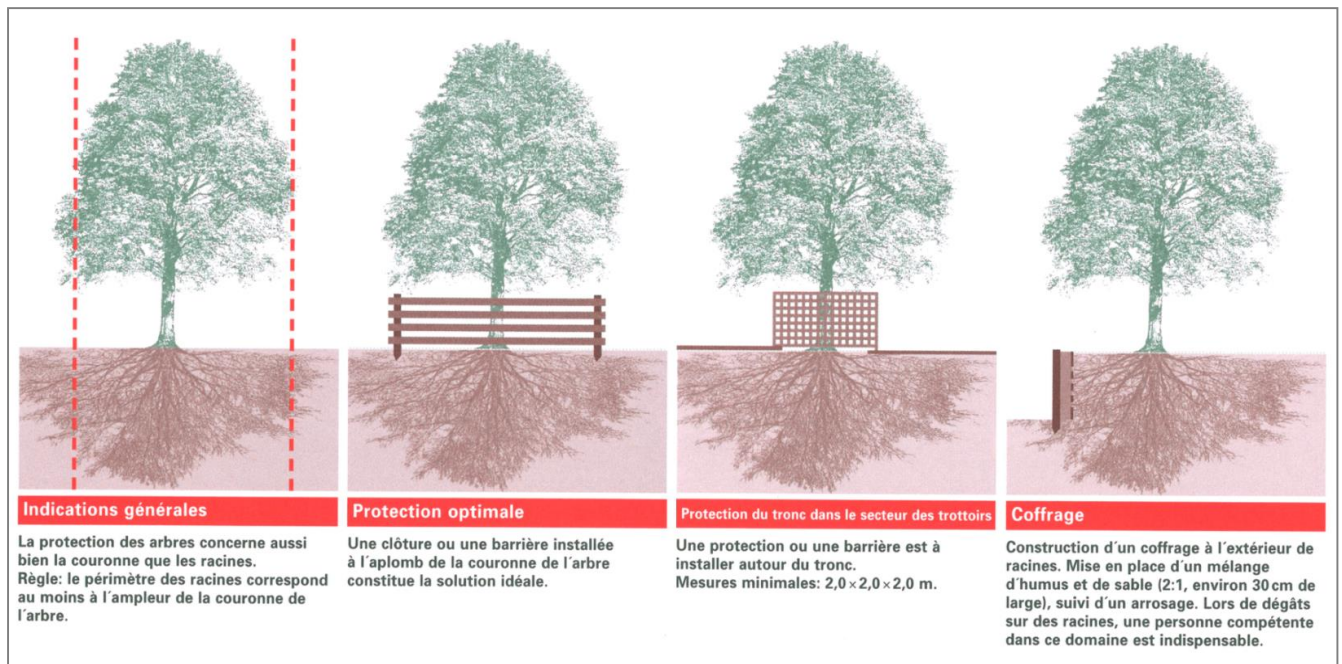
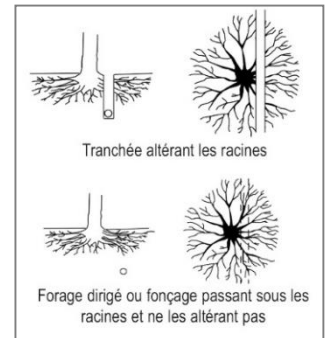
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

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

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

Modalités :

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



Contacts :

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

Mail : adreesen@ucclle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige à replanter se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Massifs de plantations et haies

Principes généraux :

- Toutes les plantations arbustives n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de plantation de massifs arbustifs, le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 60/80 cm de hauteur à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Bagueaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Zones de recul

Principes généraux :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

Période d'abattage

Principes généraux :

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).

Élagage

Principes généraux :

- Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).
- Les opérations d'éêtage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

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

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 24/12/2024 et émis le 13/02/2025 :

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

Quant aux plans de voirie

Il est demandé de compléter les plans d'implantation et du bâtiment B1 du 07/10/2024 avec le dessin du trottoir traversant tel que dessiné sur le plan de conception de la voirie n° 3 du 23/08/2024.

Il est demandé de situer les traits de coupe AA' et BB' sur le plan terrier (plan n° 3) de la voirie.

Il est demandé de dessiner les signaux routiers F12b et B1 au débouché de la rue des Trois Arbres sur la rue de Stalle.

Il est demandé de dessiner les deux balcons en encorbellement du bâtiment B1 sur le plan du 1^{er} étage.

Le revêtement du parking privé du bâtiment A1 diffère de sa représentation sur la coupe AA' : la coupe prévoit un revêtement en porphyre scié à joints cimentés pour la bande comprise entre l'alignement et les emplacements de parking alors que le plan terrier prévoit, pour cette même bande, les mêmes pavés en porphyre à joints ouverts que sur la zone de stationnement.

Il est demandé de fournir une coupe en travers du trottoir traversant et un profil en long à l'axe de la rue des Trois Arbres.

Le plan terrier n° 3 doit être corrigé : le revêtement existant du trottoir de la rue de Stalle est en dalles de béton de 30 x 30 cm et non en klinkers 22 x 11 cm.

Il est demandé de fournir un détail du réaménagement de la parcelle triangulaire située entre le bâtiment A2 et le piétonnier.

Adéquation des constructions à l'espace public

Principes généraux :

De manière générale, les aménagements privés ne peuvent en aucun cas générer causer un préjudice au domaine public, que ce soit en termes de mobilité ou de de ruissellement d'eau.

Un débordement de la construction (balcon, loggia, etc.) sur le domaine public doit laisser en tout point une hauteur libre de minimum 3 mètres sous celui-ci et être implanté en recul de minimum 1 mètre par rapport au bord de la chaussée. Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'éégouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

La végétation privée doit être implantée aux distances prescrites par l'article 3.113 du Code Civil : en retrait sur l'alignement de 50 cm si elle est maintenue à moins de deux mètres de haut, sinon à 2m de distance.

Aucune végétation ne peut être implantée en domaine public, que ce soit pour remplacer une bande engazonnée, entraver le stationnement sur trottoir ou même l'habillage d'un mur. Seules les plantations ponctuelles dans le cadre du programme "végétalisons nos rues" peuvent être autorisées.

La circulaire ministérielle du 9 septembre 2013 relative aux zones résidentielles et de rencontre préconise de "créer des zones réservées aux piétons pour assurer un cheminement libre continu" et de "dissuader les véhicules de circuler trop près des accès aux bâtiments".

Constatations :

- Malgré l'avis défavorable du Service Voirie, le bâtiment B1 demeure implanté exactement sur l'alignement, avec hall d'accès de plain-pied avec la chaussée, un banc intégré dans la façade

Cette configuration risque d'être la source de plusieurs risques :

1. Risque de collision entre les véhicules circulant trop près de la façade du bâtiment B1 et les piétons sortant de leur immeuble, d'autant plus que la configuration de plain-pied n'incite pas ceux-ci à ralentir, au contraire d'un seuil surélevé;
 2. Risque de collision entre les personnes assises sur le banc et les véhicules;
 3. Dégradation du bas des murs par des véhicules procédant à des manœuvres car rien ne les empêche de circuler à moins d'un mètre de la façade;
 4. Eclaboussures du bas des murs par les projections d'eau lorsque des véhicules rouleront dans le filet d'eau;
 5. Risque de pénétration d'eau pluviale ruisselant depuis le haut de la rue des Trois Arbres, problème connu des habitants actuels.
- A la remarque du service Voirie quant aux risques générés par cette configuration, une bande large d'un mètre cinquante centimètre a été visuellement définie le long du bâtiment B1 par la pose d'un filet d'eau et des plantes grimpantes seraient plantées en voirie. Cette séparation visuelle n'empêchera certainement pas les véhicules de s'approcher trop près de la façade et les plantes grimpantes, masquant les halls d'entrée, accentueront le danger de collision piétons-véhicules.
- Malgré l'avis défavorable du Service Voirie, le bâtiment B1 demeure pourvu de deux balcons en encorbellement sur la chaussée (pas de trottoir car zone résidentielle) situés à la cote 12.07, ce qui laisse un dégagement correct de 4,21 m au droit de l'immeuble B1.0.1 mais nettement insuffisant de 2,62 m au droit de l'immeuble B1.0.3. Ce balcon court un risque important d'accrochage par un camion ou une simple camionnette étant donné que rien n'empêche la circulation des véhicules contre le bâtiment.
- A la remarque du service Voirie quant à l'absence d'un lieu de dépôt des poubelles lors des jours de collecte, un petit espace de ~2 m², libre à côté des arceaux à vélos, est attribué à cet usage. Cet espace sera bien trop petit pour accueillir les poubelles des appartements, ce qui représentera entre 15 et 30 sacs par collecte.

Recommandations :

1. Remonter les seuils des portes du bâtiment B1 ou, si le but est de rendre les accès compatibles PMR, aménager une pente en intérieur de hall d'entrée;
2. Ecarter physiquement les véhicules de la façade du bâtiment B1, de préférence grâce à de véritables obstacles (ex. : fosse à plantation, arbre) à intervalles réguliers sur la bande d'1,50 m le long du bâtiment B1;
3. Supprimer le balcon du B1.0.3 s'il n'est pas possible d'en écarter physiquement les véhicules;
4. Aménager un véritable espace à poubelles de taille suffisante en propriété privée;

Egout public à poser

La note explicative précise que l'égout public, actuellement en servitude sous le parking privé, et le réseau d'adduction du Clos Peeters seront déplacés sous la chaussée.

Ce déplacement sera réalisé par le demandeur, à ses frais exclusifs et sous la surveillance étroite de Vivaqua à qui il aura soumis un projet établi par un auteur de projet agréé en catégorie C1, voire E1 si requis par Vivaqua.

Il semble que ce projet de déplacement d'égout n'ait pas encore été soumis à Vivaqua.

Il est porté à la connaissance du demandeur que la rue des Trois Arbres a connu des problèmes d'inondation dans le passé, raison de la présence d'acodraïns.

Aménagement de la rue des Trois Arbres en zone résidentielle et de rencontre

L'alignement correspond à présent au Plan Général d'Alignement du 28 février 2013, cependant, l'alignement dans le prolongement du B1 vers le nord n'est pas clairement identifiable sur le terrain car il semble que le même matériau sera utilisé pour la zone de stationnement vélos. Il est demandé de matérialiser cette limite par une nette différence de revêtement et/ou par une bordure affleurante.

Revêtements : étant donné que tant la zone publique que le parking privé seront recouverts de pavés en porphyre 14x20, à joints cimentés d'un côté et à joints ouverts de l'autre, la différence entre domaines public et privé ne sera pas nettement perceptible. En l'absence de mention à ce sujet, il est demandé de prévoir des pavés oblongs (surface arrondie) pour la partie privée, ce qui accentuera la différence.

Avaloirs : étant donné le passé d'inondations dans la rue des Trois Arbres, il est recommandé de doubler les avaloirs de la partie basse. Les deux avaloirs de l'amont n'ont pas vraiment d'utilité puisqu'ils sont précédés d'un acodraïn situé à moins de deux mètres en amont. Par contre, deux avaloirs (doubles) supplémentaires doivent être prévus à l'extrémité aval de chaque filet d'eau.

Les taques d'égout seront équipées de cadres carrés.

Trottoir traversant

Selon VIAS, "Les véhicules franchissant le trottoir traversant doivent sentir une différence de niveau. Cette différence peut être matérialisée soit par une bordure chanfreinée, soit par une rampe. Le choix de l'une ou l'autre se fera en fonction de la configuration des lieux et du type de circulation. La bordure ou la rampe doit être suffisamment significative afin que l'automobiliste qui la franchit la ressente bien et la franchisse à l'allure du pas".

Si cet effet de franchissement est effectivement assuré par les bordures de type Holsbeek du côté de la rue de Stalle, il semble (absence de profil et de cotes altimétriques) par contre totalement absent du côté de la rue des Trois Arbres.

Il est demandé de positionner la rue des Trois Arbres 8 cm plus bas que le trottoir traversant et d'équiper celui-ci des mêmes bordures de type Holsbeek que du côté Stalle.

Selon VIAS, " Afin de conserver une homogénéité au cheminement piéton, le trottoir traversant doit avoir les mêmes types de matériaux que le trottoir. Cependant, il peut être intéressant pour la tenue du dispositif de modifier l'appareillage du pavé ou encore sa taille lorsque des pavés sont utilisés".

Il est demandé de clarifier la nature des revêtements de trottoir sur le plan n° 3 en raison de l'erreur de dessin sur la situation existante, où le trottoir de la rue de Stalle est représenté comme revêtu de klinkers 22 x 11 cm au lieu des dalles 30 x 30 cm de la réalité. Est-il prévu de tout remplacer par des klinkers, dont la partie franchissable par les véhicules sera appareillée parallèlement à la bordure alors que le reste le sera perpendiculairement ?

Stationnement auto et vélo

Considérant le projet d'implémenter deux commerces, la douzaine d'emplacements de stationnement pour auto et les quatre arceaux à vélos en surface semble insuffisante. Il est craint que des véhicules de clients soient stationnés, même pour une courte durée, en infraction sur la chaussée de la rue des Trois Arbres.

Il est conseillé au demandeur d'équiper l'aire d'accès SIAMU et déménagements de bollards amovibles équipés de la clé standard utilisée par les pompiers afin d'y empêcher le stationnement gênant.

Les arceaux pour vélos situés à l'entrée du commerce du bâtiment B1 sont peu nombreux et risquent d'entrer en concurrence avec les poubelles si le stockage de ces dernières est maintenu au même endroit.

Il est demandé d'augmenter nettement le nombre d'arceaux à vélos à destination des chalands.

Parcelle de FIB Belgium

Il semble prévu d'aménager la parcelle triangulaire cadastrée G148S située entre le piétonnier et le bâtiment A2, par la suppression du mur de soutènement, la plantation de ~6 arbres et l'aménagement de l'accès au bâtiment A2.

Il est demandé de fournir un détail de l'aménagement avec deux coupes perpendiculaires l'une à l'autre.

Considérant le passif d'inondation de la rue des Trois Arbres, il est primordial de conserver le caractère infiltrant de cette petite parcelle; il est demandé de l'aménager en légère dépression afin que cette zone recueille les eaux de ruissellement au lieu d'en rejeter sur la chaussée.

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

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

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse racc@vivaqua.be.
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet_lusambo@vivaqua.be.
- En cas d'ouvrages enterrés (collecteur du Hain, zone de protection de captage) : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, installinfo@vivaqua.be.

Quant à la présente demande :

La suppression de l'égout traversant actuellement la zone dévolue au bâtiment B1 et la pose d'un nouvel égout à poser à l'axe de la voirie seront exécutées par le demandeur à ses frais.

Ces travaux seront exécutés sous l'étroite surveillance de Vivaqua sur base de plans et d'un cahier des charges approuvés préalablement par l'intercommunale.

L'égout public sera soumis à la réception provisoire et définitive (délai d'épreuve de 2 ans) de Vivaqua à la demande expresse du demandeur.

La garantie financière qui devra être cautionnée préalablement à la construction de la voirie inclura les travaux d'égouttage au prorata de leur importance dans le coût total.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m².

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);

Le test de percolation doit être positif;

La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;

Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration. Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de 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) :

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en 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 conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Contacts utiles :

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

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

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

Services publics

Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur. Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

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

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

Ouverture d'une nouvelle voie publique

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

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

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

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

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

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

Garanties financières :

- **Dans tous les cas** : le lotisseur s'engage à constituer, avant le début des travaux, un cautionnement destiné à couvrir les éventuelles malfaçons, pour un montant égal à 10 % du coût total TVA comprise des travaux et équipements d'utilité publique. Le montant du cautionnement sera calculé exclusivement sur base d'un devis établi sur le modèle du métré descriptif contenu au CCT2015, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que des devis des sociétés impétrantes datés de moins de six mois.
- **Dans le cas où la totalité de la voirie n'est pas ou ne peut être réalisée avant le début des constructions** : la première garantie financière de 10 % sera complétée d'une seconde garantie couvrant le coût total des travaux et équipements (y compris les impétrants) TVA comprise, majorée de 15%. Le montant du cautionnement sera calculé exclusivement sur base d'un devis établi sur le modèle du métré descriptif contenu au CCT2011, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins, ainsi que des devis des sociétés impétrantes datés de moins de six mois.
- **Dans le cas où les lots sont exposés en vente avant la réalisation de la voirie** : la première garantie financière de 10 % sera complétée d'une seconde garantie couvrant le coût total des travaux et équipements (y compris les impétrants) TVA comprise, majorée de 15%. Ce montant sera calculé exclusivement sur base d'un devis conforme au CCT2015, émis par une entreprise de voirie agréée en catégorie C et approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en ce qui concerne la voirie, et sur base des devis d'impétrants datant de moins de 6 mois.
- La garantie financière est constituée par le dépôt en numéraire ou en titres de la somme ainsi déterminée sur un compte bloqué ouvert au nom du titulaire du permis auprès de l'institution financière de son choix. La preuve en est fournie spontanément à l'administration communale faute de quoi les travaux peuvent être arrêtés sur l'ordre du délégué de l'administration, jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.

- Le cautionnement de 10% sera libéré à concurrence de 50% au plus, lors de la réception provisoire des travaux de voirie, pour autant que le titulaire ait satisfait à ses obligations prescrites dans le permis de lotir, le solde ne lui étant restitué qu'à la réception définitive desdits travaux.
- La garantie financière de 115% sera libérée en totalité dès la réception provisoire.
- Toute autre clause de libération de garantie sera considérée comme nulle et non avenue.

Surveillance du chantier de voirie :

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

Réceptions provisoire et définitive

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

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

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

Principes généraux :

Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.

La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.

L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre du service communal de la Voirie (voirie communale) et le géomètre de Bruxelles-Mobilité (voirie régionale).

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal et le géomètre de Bruxelles-Mobilité au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.

Contacts :

Service Voirie - cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccl.brussels.

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes - tél. 02/204.21.32, jismaili@sprb.brussels.

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir devant sa propriété et de le reconstruire à neuf à ses frais, et ce peu importe son état initial. Sa configuration sera conforme aux prescriptions techniques du Règlement Communal sur la construction et reconstruction des trottoirs ou aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité.

Ceci implique l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation en stabilisé ou béton maigre, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage, ainsi que le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) devra être autorisée par le permis et sera exécutée par le demandeur ou à ses frais.

Sauf autorisation domaniale préalablement délivrée par le Collège des Bourgmestre et Echevins, il est interdit de procéder à des plantations en domaine public (haie, arbres, buissons...).

Quant au bâtiment B2 : le revêtement du trottoir sera complètement démonté et remplacé par des dalles 30x30x6 :

- Démontage complet du revêtement existant et stockage des pavés et dalles pour réemploi;
- Réalignement, remise à niveau (chaussée + 8cm), réparation des bordures détériorées à la résine époxy;
- Accès carrossable à désaffecter : remplacement des bordures I8 par des éléments IC2; les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés; il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage;
- Après remplacement éventuel de la fondation (béton maigre sous l'accès carrossable), remise en place du revêtement selon les préconisations du Règlement Communal relatif aux Trottoirs (pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure sur l'accès carrossable); sur autorisation expresse d'un contrôleur du service Voirie, des pavés en béton de format 22x22x8 cm conforme à la norme NBN-B21-311 peuvent être posés indistinctement tant les parties piétonnes que carrossables.

Contact(s) :

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

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

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.

Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

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

Raccordements

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

Contacts :

Télédistribution et télécommunications : VOO

Distribution d'eau potable : HYDROBRU

Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA

Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/605.16.33, esteinberg@uccl.brussels.

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

Principes généraux :

Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.

Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.

La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : reservationstationnement@uccl.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Principes généraux :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact : osiris@cnc.be.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.

Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.

Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.

Les traversées de trottoir par des câbles et conduites seront de préférence exécutées en hauteur. A défaut, les câbles et conduites seront placés dans des passe-câbles en plastique de section trapézoïdale équipés de marquages obliques jaune-noir.

Toute traversée de chaussée, que ce soit au sol ou en hauteur, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation domaniale auprès du cabinet du Bourgmestre.

La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 24/12/2024 et émis le 13/02/2025 :

« Considérant l'avis du service Environnement sur le projet précédent à savoir

- La toiture du bâtiment A1 doit être en grande partie dédiée à une toiture verte (et non à une terrasse);
- Les installations classées sont acceptables;
- Les emplacements vélos sont suffisants et variés mais ceux placés dans l'espace d'espace vert coincé entre les bâtiments A21 et A22 vont être soumis aux variations de températures, leur accès nécessite de traverser un espace vert (boue, pluie, ...);
- L'espace vert coincé entre les bâtiments A21 et A22 n'est pas de qualité de par son enclavement et par le transit incessant des vélos;
- L'espace vert du bâtiment 1B est également fort encaissé et de pauvre qualité;
- L'usage de dolomie est à proscrire sur le site;
- Le plan paysager doit être revu de façon à ce que les plantations prévues soient favorables à la biodiversité (par exemple : pas d'hydrangea – inutile);

- Le hêtre pourpre remarquable va clairement subir des dommages, lors du chantier ET dans le futur car les habitants ne voudront pas être le nez SUR l'arbre, avec l'arbre DANS leur appartement, le projet doit être adapté de façon à le sauvegarder et à l'éloigner d'une future construction;
- Des colonies de moineaux, rouge queues et martinets étant présentes dans la zone, des nichoirs doivent être placés sur les futurs bâtiments et ce selon les recommandations de Fiches Bâties de Bruxelles Environnement;
- La gestion des eaux est exemplaire;

Considérant le projet actuel, l'avis du service environnement est le suivant :

Comme relevé dans le rapport d'évaluation biologique :

- D'autres arbres méritent d'être conservés tel le hêtre pleureur;
- L'éclairage nocturne impacte la faune;
- Le site est en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot;

L'analyse des plans montre que :

- **Bâtiment A2:**
 - Le bâti est trop proche du hêtre, dans 10 ans le hêtre aura sa couronne dans les fenêtres et subira des interventions de la part des habitants mécontents;
 - Il est prévu de replanter des massifs d'arbres de haute tige le long du fond des maisons de Huldenberg, 2 rangées de fruitiers de haute tige;
 - Un mur en béton sera placé entre la dalle parking existante et jardins de Huldenberg;
- **Bâtiment B1 :**
 - Le local vélo intégré au B1 est mal localisé et n'assure pas la sécurité des vélos lors de leur sortie;
 - Les jardins sont de petites tailles, encaissés entre le bâti et le mur existant et ne seront donc ensoleillés que très rarement;
 - Les jardins sont recouverts en grande partie par des grandes terrasses en bois de type « ponton »;
 - La sécurité des piétons n'est pas assurée par les aménagements proposés en voirie (filet d'eau, plantation,...);
- **Bâtiment B2 :**
 - Il est prévu de transformer l'allée menant au parking actuel en zone de pleine terre;
 - Le bâti est rénové et non plus détruit;
 - Il est prévu une CEP de 3.000l dont le trop plein va à l'égout;

Avis favorable conditionnel

De façon globale :

- Un maximum d'arbre doit être maintenu;
- L'éclairage sur le site doit être minimal, de couleur ambrée et dirigé vers le sol de façon à ne pas créer de pollution lumineuse;
- Des nichoirs doivent être placés sur les futurs bâtiments et ce selon les recommandations de Fiches Bâties de Bruxelles Environnement;
- La dolomie ne peut être utilisée sur le site;
- Les plantations doivent être favorables à la biodiversité (fleurs, fruits, baies, refuges,...);

Bâtiment A2 :

- Le bâti doit être réduit de façon à éloigner les façades de façon pérenne de la couronne du hêtre pourpre, une configuration en escalier serait à envisager avec son point le plus haut sur la rue des 3 arbres (lui-même en recul par rapport à la rue);
- La pérennité/la viabilité des arbres (fruitiers ou autres) plantés sur un jardin (de 70 cm à 1m) sur dalle béton est à évaluer avec le service vert;
- La transition entre la dalle existante et le fond des jardins de la rue de Huldenberg doit être traitée de façon plus naturelle et paysagère que par un mur en béton;

Bâtiment B1 :

- Le local vélo doit être modifié/déplacé afin d'assurer la sécurité des vélos lors de leur sortie;
- Les jardins doivent être agrandis et il faut assurer un apport en lumière suffisants afin d'assurer leur pérennité,
- Les terrasses doivent être réduites afin qu'il reste une surface acceptable de vrai jardin
- Les aménagements proposés en voirie doivent être modifiés afin d'assurer la sécurité des piétons (vrai plantation, ...);

Bâtiment B2 :

- La transformation de l'allée menant au parking actuel en zone de pleine terre doit être réalisée totalement (plus aucune fondation, travail du sol de façon à le réactiver, ...);
- Les eaux de pluie doivent être totalement récupérées et gérées sur la parcelle (réutilisation des eaux de pluie dans les sanitaires et pour l'arrosage, aucun rejet d'eau de pluie à l'égout) ;

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

Vu l'avis du SIAMU sur le projet modifié du 27/01/2025, réf. CP.1995.0254/21;

Considérant que cet avis est favorable sous conditions et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Vu le nouvel avis AccessAndGo du 16/01/2025 dont il y a lieu de tenir compte;

Vu l'avis SIBELGA du 19/11/2024;

Vu l'avis VIVAQUA du 30/12/2024 (Réf : IN 1422205);

Considérant l'avis de Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement sur le projet modifié en environnement :

- Considérant que la majorité du projet se situe en zone de forte mixité au PRAS et qu'une toute petite partie au niveau de la maison unifamiliale est en zone d'habitation;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'environnement (projet modifié) pour le réaménagement du site du 96 rue de Stalle à Uccle (Croix Rouge) demandant l'exploitation d'installations classées pour les immeubles de logements et de bureaux ;
- Vu l'avis SIAMU de référence CI.1995.0254/22 du 03/02/2025, favorable et citant le rapport SIAMU remis pour le projet initial CI.1995.0254/20 du 28/12/2023;

- Considérant qu'il y a eu 15 remarques durant l'enquête publique :
 - 13 lettres personnelles
 - 1 lettre signée par 37 personnes
 - 1 lettre signée par 4 riverains du Carré Peeters

Les remarques portent sur

- Les impacts des travaux lors de la construction du bâtiment existant et Croix-Rouge, crainte qu'il y ait encore des impacts avec les nouveaux travaux, nuisance pendant les travaux (bruit, poussière, non-respect des heures de livraison de matériaux)
- Création d'un vis-à-vis par rapport aux maisons existantes
- Plus de passage de véhicules et plus de problèmes de stationnement
- Densification du quartier
- Risque de modification drastique de l'unité architectural du quartier (classement de plusieurs bâtiments à l'inventaire légal du patrimoine,
- Le projet qui présente le bâtiment A2 comme objet de rénovation alors qu'il s'agit d'un changement de parking couvert à un immeuble d'habitation
- Le projet qui présente le bâtiment A2 comme construction isolé alors que ça devrait être considéré comme une démolition/reconstruction en intérieur d'îlot
 - ➔ On est pas dans le cadre d'un îlot fermé, on est sur un îlot en ordre ouvert.
- Demande de réalisation de nouveaux sondages pour les eaux souterraines, sous la surface du futur bâtiment A2, crainte pour la stabilité
- Impact de 67 nouveaux logements sur la faune et la flore
- La mitoyenneté de la nouvelle construction au Carré Peeters (inscrit à l'inventaire régional du patrimoine architectural et à l'inventaire du patrimoine social entrainera une perte de patrimoine conséquente.

Projet modifié permis d'environnement

- Considérant que le projet modifié répond à l'avis de la commission de concertation concernant les points relatifs au permis d'environnement :
 - Intégrer les locaux vélos du A2 à l'intérieur du volume bâti :
 - ➔ L'ensemble des locaux vélos du bâtiment A2 ont été intégré à l'intérieur du volume;
 - Proposer l'aménagement d'un jardin de qualité pour le A2 sur la toiture du parking existant :
 - ➔ Le parking dispose d'un substrat végétalisé supérieur à 40 cm ;
 - Intégrer le local vélos du B1 au volume principal et proposer ainsi un jardin plus grand :
 - ➔ Le local vélo du bâtiment B1 a été intégré au volume principal;
 - Réduire au maximum les terrasses au dernier niveau du bâtiment A1 et privilégier la végétalisation de cette toiture :
 - ➔ La toiture du bâtiment A1 a été végétalisé;
 - Améliorer les locaux vélos pour réduire le nombre de double étage et tendre vers 2m² par emplacements vélo :
 - ➔ Les locaux vélos ont été améliorés et disposent également d'une offre pour les vélos cargos. Il n'y a plus d'emplacements à double étage et minimum 2m² sont prévus par emplacement vélo (espace de manœuvre compris);
 - Mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle :
 - ➔ Le rapport d'incidences a été mis à jour avec cet élément;
 - Faire réaliser un repérage précis de la présence des renards sur site par un écologue ou un expert en biodiversité et détailler les mesures de conservations :
 - ➔ Un rapport établi par un biologiste a été réalisé et apporte des mesures de recommandations qui seront reprises dans le permis d'environnement;

Gestion des eaux pluviales :

- Considérant que le facilitateur Eau a été consulté après le dépôt de la demande de permis d'environnement et que le projet a été amendé pour répondre aux objectifs en matière de gestion des eaux pluviales (plans et note de gestion des eaux pluviales) à savoir la gestion d'une eau centennale pendant 4 heures avec un total de 110 m³ de rétention sur l'ensemble du site (via noues et toitures stockantes) ainsi que via 2620 m² de toitures végétalisées avec un substrat de plus de 10 cm et une réserve d'eau de minimum 8L/m²;
- Considérant que le projet prévoit des citernes mixtes de récupération des eaux pluviales et bassins d'orage (10 m³ + 20 m³ + 7,5 m³);
- Considérant que le projet prévoit à présent des aménagements paysagers (noues), qu'outre les toitures il y a très peu de nouveau revêtement imperméable;
- Considérant que les cheminements sont pourvus de revêtement semi-perméable;
- Considérant que les eaux pluviales seront récupérées pour un total de 22,75 m³ sur le projet via les toitures et réutilisées (robinets extérieurs, WC de certains logements) que le trop-plein ira dans le bassin d'orage car il est mentionné un risque « Etant donné que l'eau de pluie récupérée provient des toitures-terrasses, il y a un risque que l'eau soit contaminée avec des produits nocifs » et que le RCU d'Uccle ne permet pas l'infiltration de ces eaux;

Eaux usées

- Considérant que les eaux usées seront de natures domestiques (logements et bureaux) et qu'elles sont rejetées à l'égout sans traitement préalable;

Eaux souterraines

- Considérant que le projet est à proximité directe de la nappe phréatique (nappe affleurante) mais qu'il n'y aura pas la création de nouveaux sous-sol, que le parking couvert est déjà existant et qu'il sera réaménagé;

Mobilité

- Considérant que le projet modifié prévoit 555 m² de bureaux, en zone d'accessibilité B, que le Cobrace autorise jusqu'à 6 emplacements bureaux, que le demandeur propose 6 emplacements les bureaux et que ce nombre reste dans le quota Cobrace;
- Considérant que le projet modifié prévoit 68 emplacements pour 68 logements, soit un ratio de 1 pour le stationnement logements;
- Considérant que le projet modifié prévoit un emplacement pour les livraisons;
- Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre;
- Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés;
- Considérant que le projet prévoit des locaux vélos intérieur pour un total de 138 emplacements vélos dont 14 cargos et pour une superficie totale de 368 m²;
- Considérant que les aménagements des locaux vélos ont été améliorés et répondent aux prescriptions de Bruxelles Environnement;
- Considérant qu'il y a en outre 10 emplacements vélos extérieurs couverts :

Bruit

- Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée et que l'ensemble des pompes à chaleur aérothermiques (non classées) du bâtiment B1 ne montrent pas d'impact significatif par rapport aux logements prévus ainsi qu'au voisinage (respect des normes de bruit);

Energie

- Considérant que de la riothermie (via pompe à chaleur) est prévue pour les bâtiments A1 et A2 et a fait l'objet d'un accord de principe de VIVAQUA;
- Considérant que la riothermie pourra couvrir 40 % des besoins en chaud et qu'une chaudière à condensation au gaz de 315 kW est prévue pour couvrir le reste;

Nature

- Considérant qu'un hêtre pourpre repris comme arbre remarquable (hauteur de 20m et diamètre de couronne de 13m), que les nouvelles constructions seront relativement éloignées, que ce point d'attention a été pris en considération lors du projet modifié;
- Considérant qu'il y a 9 arbres sur la parcelle, qu'aucun ne sera abattu;
- Considérant que le bâtiment B1 sur une friche majoritairement recouverte de gravier impacté par le parking où le sol a été déclaré imperméable. Des surfaces de pleine terre sont ajoutées;
- Considérant que concernant les bâtiments A1 et A2, l'implantation n'est étendue que pour le parking à l'endroit d'une rampe existante. Une partie de la rampe (dans le jardin) sera démolie et un jardin en pleine terre y prendra place;
- Considérant que Des toitures végétalisées extensives et intensives sont prévues pour les bâtiments A1, A2 et B1;
- Considérant que le projet prévoit l'augmentation du CBS de 0,37 à 0,43;

Conclusion :

Avis FAVORABLE;

Considérant l'avis de Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement sur le projet modifié en urbanisme :

MOTIVATION DE L'ACTE

Objet de la demande :

Considérant que la demande consiste en un projet multiple à savoir :

- Transformer l'immeuble de bureaux existant sur le site en immeuble à appartements en gardant des bureaux au rez-de-chaussée et au premier étage (Bâtiment A1);
- Transformer et étendre le parking en sous-sol et ériger un immeuble à appartements au-dessus (Bâtiments A.2.1 et A.2.2) de gabarit R+3 et R+4; le nombre d'emplacements couverts passe de 43 à 75; un espace est dédié à une profession libérale au rez-de-chaussée et au premier étage au niveau de la rue des Trois Arbres;
- Construire un immeuble à appartements sur la parcelle non bâtie avec un petit local pour profession libérale au rez-de-chaussée (Bâtiment B1) de gabarit R+3 et R+2;
- Réaménager les abords, le nombre d'emplacements de parcage à l'air libre est réduit de 48 à 14 (emplacements existants situés le long de la rue des Trois Arbres);
- Suppression de l'accès au parking sur la rue de Huldenberg; démolition et reconstruction de la maison individuelle (bâtiment B2);

Considérant que le parking en sous-sol ne dispose plus que d'un accès carrossable par la rue des Trois Arbres mais l'accès à simple sens est remplacé par un accès à double sens; on y accède uniquement depuis la rue de Stalle et on le quitte via la même rue; la maison individuelle sise rue de Huldenberg a un emplacement de parking réservé dans le parking souterrain;

Considérant que le programme initial est le suivant :

- 86 logements;
- 876 m² de bureaux (Bâtiment A1);
- 120 m² pour une profession libérale (Bâtiment B1 en façade rue de Stalle);
- 109 m² pour une profession libérale (Bâtiment A2 en façade rue des Trois Arbres);
- 88 emplacements de parcage dont 2 doubles emplacements; 86 sont réservés aux logements et 2 aux bureaux;
- 175 emplacements pour vélos répartis sur l'ensemble du site;

Considérant qu'en termes de programme, le projet modifié passe de 85 logements à 68 et propose les travaux suivants :

- Changement d'affectation :
 - transformer le bâtiment principal et emblématique aménagé en bureaux à l'usage de la Croix-Rouge en un immeuble de logements, tout en gardant des bureaux au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage;
 - transformer lourdement le parking semi-enterré (rez-de-chaussée);
- Construction d'un immeuble (A2) de logements R + 2 + un étage partiel en retrait;
- Rénovation du parking souterrain et aménagement de 68 emplacements de stationnement;

- Construction d'un second immeuble (B1) dont le gabarit varie entre un R + 2 + T (le long de la rue des Trois Arbres) et un R + 3 + T (à l'angle rue de Stalle);
- Réaménager les abords du complexe et mettre en conformité les 12 emplacements de stationnements extérieurs, situés le long de la rue des Trois Arbres;
- Aménagement de locaux vélos pour 144 emplacements;
- Installation de panneaux photovoltaïques :
 - 100 panneaux en installation collective, aménagés sur le bâtiment Croix-Rouge;
 - 140 en installation individuelle, placés également sur le toit des immeubles A2;
 - 30 panneaux en installation individuelles, placés sur le toit de l'immeuble B2;
- Transformation de la maison sise 10 rue de Huldenberg;

XXXXX

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

- Augmenter la mixité du projet en intégrant des commerces de proximité et des équipements d'intérêt collectif plutôt que des bureaux;
- Réduire d'un étage plein le volume A2 afin de minimiser l'impact du projet sur l'arrière des maisons rue de Huldenberg et réduire la hauteur côté rue afin d'harmoniser le volume avec le voisin rue des Trois Arbres;
- Réduire l'emprise au sol du volume A2 en profondeur afin de préserver totalement l'emprise de la couronne du hêtre pourpre + 2,50 m;
- Planter un massif d'arbres à haute tige tout le long de la limite entre la parcelle du A2 et l'arrière des jardins de la rue de Huldenberg, afin de réduire les vues et les vis-à-vis;
- Intégrer les locaux vélos du A2 à l'intérieur du volume bâti;
- Proposer l'aménagement d'un jardin de qualité pour le A2 sur la toiture du parking existant;
- Réduire la hauteur du volume B1 afin de proposer un raccord harmonieux avec le voisin rue de Stalle;
- Intégrer le local vélos du B1 au volume principal et proposer ainsi un jardin plus grand;
- Proposer une rénovation de la maison rue de Huldenberg plutôt qu'une démolition/reconstruction;
- Réduire au maximum les terrasses au dernier niveau du bâtiment A1 et privilégier la végétalisation de cette toiture;
- Améliorer les qualités d'habitabilité de tous les logements (superficies, configuration des pièces, surfaces éclairantes, ergonomie, ...);
- Répondre à l'avis du service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle;
- Répondre à l'avis d'AccessAndGo;
- Répondre à l'avis du SIAMU;
- Mettre à jour les plans du dossier « urbanisme » afin qu'ils correspondent aux documents de la demande de permis d'environnement;
- Améliorer les locaux vélos pour réduire le nombre de double étage et tendre vers 2m² par emplacements vélo;
- Mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle;
- Prévoir une zone de stationnement pour visiteurs à l'air libre pouvant servir également aux livraisons;
- Proposer un aménagement paysager qualitatif de la zone de parking et de la zone de recul;
- Faire réaliser un repérage précis de la présence des renards sur site par un écologue ou un expert en biodiversité et détailler les mesures de conservations prévues en phase projet et chantier;

XXXXX

Tenant compte des conditions émises, le projet a été profondément adapté. Les grandes lignes de ces modifications sont les suivantes :

- Le bâtiment A2 en particulier a été profondément modifié. L'empreinte au sol et la hauteur du bâtiment ont été réduites, les abris à vélos situés en extérieur (entre le bâtiment et les fonds de jardins des maisons de la rue de Huldenberg) ont été intégrés dans le volume du bâtiment, l'espace extérieur a été davantage végétalisé et planté d'arbres;

- L'emprise au sol du bâtiment B1 a également été réduite, au profit de plus d'espaces extérieurs et d'un rez-de-chaussée affecté à un commerce de proximité;
- Le rez-de-chaussée du bâtiment A1 sera rendu entièrement accessible au public, il sera affecté principalement à une fonction commerciale;
- La maison du concierge située rue de Huldenberg 10 ne fera plus l'objet d'une démolition-reconstruction mais fera l'objet d'une rénovation;
- Les modifications apportées assureront une moindre densité de logements et une plus grande mixité du projet :
 - Le nombre total de logements passant à 68 en lieu et place de 86 logements dans la demande initiale;
 - Les commerces représentent 443 m²;
 - Les bureaux sont portés à 619 m² au lieu de 1.128 m² dans la demande initiale;
- La gestion de l'eau y a fait l'objet d'une consultation auprès du facilitateur eau de Bruxelles Environnement et des services techniques de la commune d'Uccle. Il a été tenu compte de leurs remarques pour aboutir à une gestion exemplaire;
- Certains riverains ayant exprimé des doutes quant à l'exactitude des plans produits dans le cadre du dossier initial, de nouvelles mesures de contrôle ont été effectuées;
- Le réaménagement de la rue des Trois Arbres ne faisait initialement pas partie de la demande de permis d'urbanisme. Entre-temps, suite aux remarques de la commission de concertation concernant notamment le rapport entre le bâtiment B1 construit sans recul à l'alignement et la limite de voirie, il a été convenu que le réaménagement de la rue des Trois Arbres serait utilement intégré au dossier modificatif. Ces documents ont été produits en accord avec les spécifications techniques du service de la Voirie de la commune d'Uccle; Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer ces aménagements en termes de gestion des eaux et de sécurité (voir avis du service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle);

XXXXX

Considérant que le projet modifié répond aux conditions « **Réduire d'un étage plein le volume A2 afin de minimiser l'impact du projet sur l'arrière des maisons rue de Huldenberg et réduire la hauteur côté rue afin d'harmoniser le volume avec le voisin rue des Trois Arbres** » et « **Réduire l'emprise au sol du volume A2 en profondeur afin de préserver totalement l'emprise de la couronne du hêtre pourpre + 2,50 m** » en réduisant sensiblement le volume du bâtiment A2;

Considérant que l'emprise au sol du bâtiment a été chanfreinée (taille en biseau) laissant ainsi plus d'espace pour le hêtre rouge et créant une façade plus étroite vers l'arrière des maisons situées avenue Guillaume Herinckx;

Considérant que la réduction en profondeur de l'emprise au sol crée une plus grande distance vers les jardins et l'arrière des maisons situées avenue Guillaume Herinckx;

Considérant que la hauteur du bâtiment a été réduite d'un étage plein et que le dernier niveau a été sensiblement reculé, diminuant ainsi la hauteur de 2 niveaux sur plus de la moitié de la longueur du bâtiment, ce qui rend le volume moins présent à l'arrière des maisons de la rue de Huldenberg et de l'avenue Guillaume Herinckx;

Considérant que la distance entre d'une part, les volumes construits le long de la rue de Huldenberg et de l'avenue Guillaume Herinckx, et d'autre part, le bâtiment A2 reste de plus de 34 mètres; que des mesures supplémentaires de certains jardins adjacents ont été effectuées permettant de simuler les vues du projet depuis les différents jardins; que les arbres existants et nouvellement plantés dominent largement cette vue; Considérant qu'en termes de raccord avec la maison voisine située rue des Trois Arbres, la proposition modifiée a étudié une solution permettant de créer une transition harmonieuse entre les niveaux de corniches des maisons mitoyennes qui s'échelonnent le long de la rue des Trois Arbres, le voisin en face à quatre étages et les plus grands volumes situés le long de la rue de Stalle;

Que la transition recherchée devait, en même temps, assurer une correspondance avec la corniche du voisin direct;

Considérant que le bâtiment A2 qui vient s'implanter contre la maison existante dispose ainsi d'un acrotère légèrement plus bas que le niveau de corniche du voisin direct, ceci, grâce à l'introduction d'une terrasse dont la hauteur du garde-corps est adaptée à la correspondance souhaitée;

Considérant que les adaptations faites au bâtiment A2 en termes de volume rencontrent les objectifs de la commission de concertation à savoir une minimisation de l'impact du volume vis-à-vis de l'arrière des maisons côté Huldenberg et Guillaume Herinckx, tant en hauteur qu'en profondeur et la préservation du hêtre pourpre;

Considérant que ce nouveau volume s'intègre maintenant à son contexte urbanistique côté rue des Trois Arbres en termes de gabarit et qu'il permet toujours de créer un arrière-plan qualitatif au bâtiment A1 mais de manière plus humble, sans entrer en concurrence avec celui-ci;

Considérant en effet que la réduction du volume et l'augmentation de la surface moyenne par unité résidentielle font passer le nombre de logements dans ce bâtiment de 40 à 22, ce qui réduit la densité de logements globale sur le site;

Considérant maintenant que le projet modifié répond aux préoccupations de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS en termes de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et s'intègre maintenant à son contexte bâti et non bâti;

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

Considérant que le projet modifié répond aux conditions « **Intégrer les locaux vélos du A2 à l'intérieur du volume bâti** », « **Améliorer les locaux vélos pour réduire le nombre de double étage et tendre vers 2m² par emplacements vélo** », « **Planter un massif d'arbres à haute tige tout le long de la limite entre la parcelle du A2 et l'arrière des jardins de la rue de Huldenberg, afin de réduire les vues et les vis-à-vis** » et « **Proposer l'aménagement d'un jardin de qualité pour le A2 sur la toiture du parking existant** » en intégrant le parking à vélos dans le volume projeté, libérant ainsi de l'espace pour un écran d'arbres en fond de jardin du bâtiment A2;

Considérant que des emplacements vélos de qualité sont intégrés à l'intérieur du volume, aucun ne se trouve en double hauteur;

Considérant que ces locaux sont facilement accessibles et situés au rez-de-chaussée côté rue; que leurs dimensions sont assez spacieuses;

Considérant que l'intégration des locaux vélos à l'intérieur du bâtiment A2 permet de libérer plus d'espace pour la création d'un jardin de qualité et limite les volumes annexes « parasites » en intérieur de parcelle;

Considérant que la dalle du parking est transformée en une surface verte intensive arborée; qu'une double rangée d'arbres fruitiers sera plantée le long des jardins arrières de la rue de Huldenberg pour lesquels les éventuels vis-à-vis seront ainsi fortement atténués;

Considérant que le parking A2 est adjacent aux jardins des maisons existantes de la rue de Huldenberg; qu'il existe une différence de niveau entre le nouveau jardin sur le toit du bâtiment A2 et les jardins existants; que pour retenir le sol des jardins existants, un nouveau mur en béton sera prévu contre le mur existant côté A2; que ce mur en béton est encastré dans la nouvelle dalle de toit du parking;

Considérant également que la pente vers le parking souterrain depuis le n° 10 de la rue de Huldenberg devient un terrain en pleine terre permettant de prolonger l'ambiance du parc à côté du mur de la dépendance existante;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Améliorer les qualités d'habitabilité de tous les logements (superficies, configuration des pièces, surfaces éclairantes, ergonomie,...)** » en intégrant les remarques relatives au respect des normes d'habitabilité du RRU comme la superficie des séjours en rapport avec le nombre de chambres qui a été adaptée, les chambres d'enfant étroites à simple porte qui ont été améliorées, les cuisines petites à simple pan de meubles ou certains séjours trop étroits qui ont été réétudiés; Considérant qu'il a été maintenu, de façon ponctuelle une petite chambre à côté du salon afin de correspondre à certains styles de vie et à un usage parfois réservé à un espace de travail (télétravail de plus en plus fréquent); que ces propositions d'aménagement répondent à de nouveaux besoins en termes d'utilisation des logements;

Considérant donc que la qualité des logements a globalement été améliorée, tant pour le bâtiment A1, que A2 et B1;

Considérant cependant qu'il n'est pas acceptable d'augmenter ces qualités au détriment immédiat des voisins;

Considérant en effet que, pour le bâtiment A2, la création de la terrasse au dernier niveau (appartement A2 3.4) en raccord avec la maison voisine de la rue des Trois Arbres crée des nuisances de vues directes sur les jardins voisins et qu'il y a lieu d'en réduire la surface en appliquant un recul arrière de 1,90 m sur toute la longueur de la terrasse;

Considérant que la terrasse du niveau inférieur (appartement A2 2.7) pose le même problème d'intimité vis-à-vis des voisins et qu'il y a lieu d'en réduire significativement l'emprise afin de se conformer au minimum au Code civil;

Considérant qu'il y a lieu de reculer cette terrasse du mitoyen en se limitant à la longueur du séjour (pas de terrasse devant la chambre);

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante, mais en réduisant les terrasses des appartements A2 2.7 et 3.4;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Répondre à l'avis d'AccessAndGo** » en intégrant la remarque liée à l'ascenseur; qu'un ascenseur en coin transversal n'est maintenant plus présent dans le projet, ce qui satisfait à la remarque exprimée;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Réduire la hauteur du volume B1 afin de proposer un raccord harmonieux avec le voisin rue de Stalle** » en retravaillant le volume projeté afin créer un véritable angle entre la rue de Stalle et la rue des Trois Arbres, délimitant l'accès à cette petite voirie;

Considérant que le voisin adjacent du n° 94 dispose d'un toit à 4 pans; que cela nécessite de déconnecter en partie le volume projeté tout en construisant contre le pignon en attente existant;

Considérant que la travée de connexion projetée est agrémentée d'une terrasse en toiture permettant cette transition; que la terrasse supérieure ainsi proposée s'éloigne en recul de la façade à rue, de sorte qu'il n'y aura pas d'obstruction à la vue depuis la lucarne de l'immeuble voisin et ce, même si cette lucarne n'a pas été autorisée par permis et que la vue ainsi créée dans un mitoyen est contraire au Code civil;

Considérant que la question d'aligner davantage les hauteurs d'étage avec celles du voisin adjacent s'est posée; que cette correspondance est créée en conservant la structure horizontale du rez-de-chaussée depuis la partie la plus en arrière du B1 jusqu'à la rue de Stalle; que le local commercial du rez-de-chaussée bénéficie ainsi d'une hauteur sous plafond généreuse;

Considérant que la demande d'une déconnexion plus importante au niveau de la hauteur du volume de toiture du voisin adjacent correspond à la demande de la commission de concertation et que pour y répondre, le 3e niveau a été encore plus découpé, sans pour autant être supprimé;

Considérant en effet que la préoccupation principale de la commission de concertation concernait le raccord entre les deux volumes et que celui-ci a été amélioré significativement;

Considérant que la réadaptation de la hauteur du volume côté Stalle telle que proposée permet une bonne intégration dans le contexte hétérogène de la rue de Stalle et permet de marquer l'entrée de la rue des Trois Arbres de façon claire; qu'elle permet également une hauteur sous plafond généreuse pour le commerce créé au rez-de-chaussée;

Considérant par ailleurs que le volume est réduit d'un niveau une fois que l'on entre dans le quartier, harmonisant ainsi le volume B2 avec son contexte plus résidentiel côté rue des Trois Arbres et côté Carré Peeters;

Considérant que le réaligement des bandeaux horizontaux permet une lecture plus harmonieuse de la façade; que le rez-de-chaussée ne présente plus ce caractère « écrasé » qu'il présentait précédemment; que l'horizontalité est parfaitement assumée et mise en valeur;

Considérant ainsi que le volume B2 dialogue parfaitement avec son contexte, tant côté Stalle que du côté résidentiel, que dans son rapport avec le bâtiment A1 avec lequel il n'entre pas en concurrence;

Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante, même si elle n'y répond pas *stricto sensu*;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Intégrer le local vélos du B1 au volume principal et proposer ainsi un jardin plus grand** » en supprimant le local vélo initialement placé dans le jardin du B1 et en plaçant les emplacements vélos pour les appartements appartenant au 2ème noyau de circulation au sein du bâtiment A2 tout proche, ce qui laisse plus d'espace autour du premier noyau de circulation de B1;

Considérant que l'emprise au sol du bâtiment a été réduite de sorte de permettre d'agrandir le jardin; que les jardins sont entièrement déminéralisés, pourvus d'un ponton en bois, flottant légèrement au-dessus de la surface; que les murs seront habillés de plantes grimpantes, arbustes et arbres décoratifs;

Considérant donc que le jardin est maintenant plus grand et permet d'aménager trois jardins individuels avec terrasses et un espace extérieur pour le commerce côté rue de Stalle, augmentant ainsi la pleine terre au sein du projet;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Augmenter la mixité du projet en intégrant des commerces de proximité et des équipements d'intérêt collectif plutôt que des bureaux** » en créant un commerce de proximité au sein du bâtiment B2, à l'angle de la rue de Stalle et de la rue des Trois Arbres;

Considérant qu'au niveau du bâtiment A1, la nouvelle rampe extérieure permet le chargement et le déchargement ainsi que l'accessibilité publique du rez-de-chaussée en fonction d'un usage autre que des bureaux, permettant ainsi au rez-de-chaussée d'accueillir du commerce de proximité;

Considérant que le 1er étage n'est intégralement accessible que par la circulation commune des appartements, ce qui rend cet étage plus adapté aux bureaux;

Considérant donc que la mixité du projet a été améliorée en ce que le projet initial prévoyait 1.128 m² de bureaux et qu'il en propose maintenant 619 m², avec adjonction de surfaces dédiées à des professions libérales non médicales (assimilées à du bureau donc); qu'il ne prévoyait aucune surface dédiée au commerce et qu'il en propose maintenant 442 m²;

Considérant que le projet initial proposait 9.082 m² de logements (86 logements) contre 7.740 m² (68 logements) dans le projet modifié, ramenant ainsi la mixité à une proportion acceptable de 13,7% au lieu de 12,4% précédemment, avec une plus grande diversité de fonctions au sein du projet, ce qui rencontre la préoccupation de la Commission de concertation;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Réduire au maximum les terrasses au dernier niveau du bâtiment A1 et privilégier la végétalisation de cette toiture** » en réduisant autant que possible la surface de la terrasse et en la remplaçant par une toiture verte extensive;

Considérant que la finition de la terrasse est plus légère que la toiture verte; qu'en raison de la capacité de charge limitée de la dalle de toit existante, il n'est pas possible d'augmenter plus l'importance des toitures vertes;

Considérant qu'il s'agit d'une contrainte technique limitant la possibilité d'agrandissement des zones de toitures vertes;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition « **Proposer une rénovation de la maison rue de Huldenberg plutôt qu'une démolition/reconstruction** » en privilégiant la rénovation de la maison en lieu et place de sa démolition tout en tenant compte des contraintes en termes de stabilité, de performance énergétique et acoustique et d'habitabilité;

Considérant que l'apparence de la maison reste inchangée, à l'exception des parties de façade situées au rez-de-chaussée (ancien accès des voitures au parking souterrain, qui n'est plus d'actualité);

Considérant qu'en termes de stabilité, l'ensemble du plancher actuel entre le premier et le second étage est de 200 à 210 mm > dalle de béton structural mince s'étendant d'un mur commun à l'autre; que le plancher est fortement dévié, vraisemblablement L/219 (> L/300 requis); que le sol vibre lorsqu'on marche dessus

Considérant dès lors que le plancher devra être fortement renforcé : 2 HEB200 allant d'un mur commun à l'autre doivent soutenir la dalle de plancher existante; que des renforts de collage supplémentaires doivent être prévus;

Considérant qu'en termes de PEB, partant du principe d'une « rénovation simple », le mode de chauffage existant est conservé; que les façades ne sont pas isolées; qu'isoler la toiture, changer les châssis par des châssis performants et concevoir le nouveau rez-de-chaussée bien isolé devraient déjà permettre d'améliorer fortement (et peut-être suffisamment) le score PEB; qu'éventuellement, des panneaux photovoltaïques seront prévus sur le versant de la toiture la mieux exposée (côté rue);

Considérant qu'en termes acoustiques, la norme NBN S01 400-1 pour les bâtiments résidentiels est d'application; qu'une précloison (mur mitoyen existant - vide d'air de 10 mm - structure de 50 mm + 2 plaques de plâtre de 12,5 mm) doit être prévue devant les murs mitoyens;

Considérant qu'en termes d'amélioration des qualité d'habitabilité, la maison existante surplombe l'entrée actuelle du parking; que le rez-de-chaussée actuel de la maison se limite à une petite entrée avec un escalier en colimaçon étroit vers le haut et un petit débarras; que le passage pour véhicules sous la maison perd sa raison d'être;

Considérant que l'entrée se trouve à un demi-mètre en dessous du niveau de la rue et à 1,45m et 1m99 au-dessous des niveaux des rez-de-chaussée adjacents; que la hauteur du rez-de-chaussée est limitée à 2,40m; Considérant qu'il est donc proposé de fermer le rez-de-chaussée dans l'alignement de la façade avant et de la façade côté jardin avec des ensembles de menuiserie; qu'à l'avant, une zone d'entrée avec un espace pour les vélos sera aménagée, tandis que du côté du jardin, un séjour-cuisine est prévu; qu'un nouvel escalier plus confortable et praticable sera créé, en grande partie à l'endroit de l'escalier actuel et dans la logique structurelle des renforts avec des profils HEB200;

Considérant qu'en termes architecturaux, les menuiseries en bois existantes seront remplacées par de nouvelles menuiseries en bois avec remplissage et vitrage performants; que la disposition existante sera conservée;

Considérant que la nouvelle menuiserie du rez-de-chaussée est également en bois et respecte l'agencement existant des façades supérieures;

Considérant que le projet modifié n'implique plus l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS en terme de démolition d'un logement;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition **«Proposer un aménagement paysager qualitatif de la zone de parking et de la zone de recul »** en proposant une approche globale de l'aménagement des abords, intégrant ces points spécifiques;

Considérant que la variété des arbres existants, complétés avec une vingtaine de nouveaux arbres indigènes va augmenter la biodiversité du site; que le jardin d'origine, comprenant les hêtres centenaires est intégralement conservé; qu'une toiture verte intensive est installée sur la dalle de l'actuel parking couvert;

Considérant que de plus, l'entrée vers ce parking via la rue de Huldenberg n° 10 est transformé en espace vert et planté de nouveaux arbres; que le site de B1, actuellement minéralisé en parking, sera partiellement transformé en jardins privés;

Considérant qu'en termes de préservation des arbres, sur la parcelle de A1, seuls deux conifères seront supprimés, pour créer des accès; que sur la parcelle de B1, un robinier sera abattu; que tous les arbres de valeur seront maintenus;

Considérant qu'une étude phytosanitaire a été élaborée pour les arbres sur le site; que de nombreux nouveaux arbres indigènes seront plantés; que les rangées de conifères situées le long des fonds des jardins de l'avenue Guillaume Herinckx seront maintenues à la demande des riverains; que ces alignements n'ont pas une grande valeur biologique, mais peuvent servir d'écran vert persistant et abriter des nids et passages pour la petite faune;

Considérant que le hêtre pourpre ne sera d'aucune manière endommagé par le projet; que dans la situation projetée, aucun accès, aucune tranchée, aucune gaine ou aucun revêtement n'est prévu dans la zone de protection autour de l'arbre; que le projet respecte une distance de 2.50m autour de la couronne de l'arbre; qu'une zone de non-intervention sera respectée pendant le chantier; que les noues et canalisations sont implantées à distance des arbres de valeur;

Considérant que le jardin de A2 a été considérablement adapté; qu'il ne comporte plus d'emplacements pour vélos; que le jardin sur toiture verdurisée intensive est végétalisé au maximum et sert de potager et de verger collectif pour les habitants; qu'une double rangée d'arbres, de haies et d'arbustes vont faire du jardin une zone tampon verte entre le bâtiment A2 et les fonds de jardins des maisons de la rue de Huldenberg; qu'une haie mixte composée d'espèces indigènes sera plantée en pleine terre entre le parking et les arrières-jardins; que le long des jardins arrières de la rue de Huldenberg, une double rangée d'arbres fruitiers sera également plantée; que la dalle actuelle du parking est transformée en une toiture verte intensive arborée;

Considérant que pour le bâtiment B1, les jardins seront entièrement déminéralisés, pourvus d'un ponton en bois, flottant légèrement au-dessus de la surface; les murs seront habillés de plantes grimpantes, arbustes et arbres décoratifs;

Considérant qu'en termes de zones de parking, les emplacements ont été revêtus de dalles gazon plutôt que d'un revêtement minéral, ce qui permet de verduriser encore le site;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition **«Prévoir une zone de stationnement pour visiteurs à l'air libre pouvant servir également aux livraisons»** en prévoyant 12 emplacements de voitures en surface, dont 1 place PMR; que ces places sont destinées aux commerces de proximité et aux visiteurs; qu'1 emplacement de livraison est prévu entre A1 et A2, comme demandé; Considérant que la réponse apportée par le projet modifié à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante;

Considérant que le projet modifié répond à la condition **« Faire réaliser un repérage précis de la présence des renards sur site par un écologue ou un expert en biodiversité et détailler les mesures de conservations prévues en phase projet et chantier »** en fournissant une évaluation biologique réalisée par la biologiste Maëlle Wallemacq;

Considérant que le jardin sert actuellement de zone de liaison pour la petite faune; que la présence de renards a été constatée; que la présence de terriers de renard a été prospectée sur le site mais aucune cavité ni aucun marquage correspondant à cette espèce n'ont été trouvés;

Considérant que le rapport conclut que le site du projet ne comprend aucun habitat ou espèce végétale protégé; que sa proximité avec des éléments du réseau écologique ainsi que la présence du cordon arboré à l'arrière de sa parcelle en font un point de relais pour la faune et contribue à l'extension de la nature jusqu'au cœur de la ville; que cela est attesté par les nombreuses traces de passage identifiées lors de l'inventaire; que le site présente un arbre classé comme remarquable à maintenir et à protéger lors de la phase de travaux; que d'autres arbres du site méritent également d'être conservés, notamment le Hêtre au port pleureur situé à côté de l'arbre classé; que l'éclairage du bâtiment pendant la nuit à des fins esthétiques diminue l'intérêt du site pour la faune nocturne;

Considérant donc qu'il est recommandé de conserver le rôle de point relais que joue actuellement le site dans le réseau écologique; que pour cela, il est conseillé de maintenir à maximum le cordon arboré du fond de la parcelle dans son état actuel; que les résineux situés à proximité du bâtiment devraient également être conservés, ce qui est le cas ici;

Considérant que le cordon arboré et arbustif et les arbres à maintenir devront être protégés pendant la phase de chantier afin d'éviter tout dommage qui conduirait à leur dépérissement par la suite; que pour cela, les mesures suivantes doivent être mises en place :

- Circulation et stationnement des engins interdits dans la zone située sous la cime des arbres;
- Pas de stockage de matériaux de construction ou de déchets sous la cime des arbres;
- Interdiction de creuser ou de tranchée sous la cime des arbres;
- Protection des troncs.

Considérant qu'il est également recommandé de ne pas installer d'éclairage extérieur au niveau du cordon arboré ainsi que dans le jardin A1, ceci permettra à la faune nocturne d'utiliser également le site en tant que zone relais;

Considérant que pour assurer et préserver cette qualité, le maintien et le développement des différentes strates végétales sont assurés; que le jardin principal gardera sa qualité naturelle, contemplative et peu programmée, réservée pour la faune et la flore;

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

Considérant qu'il y a lieu de prendre en compte ces recommandations lors de l'exécution du projet;

Considérant que le projet modifié répond à la condition **«Mettre à jour les comptages de mobilité et de stationnement au regard de la situation actuelle, notamment la présence de l'administration d'Uccle »** en présentant un rapport d'incidences mis à jour suivant ces nouveaux comptages réalisés du 18 au 28 avril 2024, sur la rue de Stalle au droit des numéros de police 92 en direction du centre-ville et du numéro de police 65, en direction du Ring de Bruxelles; une deuxième campagne a aussi été mise en place sur l'avenue Guillaume Herinckx au droit du numéro 115 et du numéro 41 et ce, dans les deux sens; une troisième campagne de comptage a été faite dans la rue des Trois Arbres à son entrée depuis la chaussée d'Alsemberg et ce dans un seul sens, puisqu'elle est en sens unique;

Considérant que les conclusions de cette campagne de comptage, dont les détails sont repris dans le rapport d'incidences, montrent que la charge de trafic sur la rue de Stalle est constante et donc indépendante des heures de pointe du matin ou du soir; que c'est à 19h que la rue de Stalle est la plus chargée et ce dans les deux sens;

Considérant qu'en situation prévisible, la STIB a le projet de réaliser une prolongation de la rue du Wagon entre la rue de Stalle et la gare d'Uccle Calevoet; que cette voirie ne sera accessible qu'aux bus 41 et 74 et desservira les logements accessibles par cette voie; qu'il est estimé que 320 bus (un bus toutes les 20 minutes sur une journée de 16h) par jour circuleront sur ce nouvel axe;

Considérant qu'en termes de stationnement, dans une distance marchée de 300 m, il y a une offre en stationnement réglementée totale de 316 places; qu'une campagne de comptage sur les places de stationnement a été réalisée le mardi 16 avril 2024, le mercredi 17 avril 2024, le jeudi 18 avril 2024 et le week-end du 27 et 28 avril 2024; que les comptages ont été réalisés toutes les heures entre 6h et 20h; que ce comptage a permis de déterminer le taux d'occupation rue par rue et heure par heure;

Considérant que ce comptage met en avant les conclusions suivantes : dans les zones bleues, le quartier résidentiel à l'arrière de la Croix-Rouge, composé des rue de Huldenberg, rue de Wolvenberg, rue des Trois Arbres, est saturé toute la journée et beaucoup de voitures restent stationnées; l'avenue Guillaume Herinckx est légèrement moins occupée et présente plus de mouvements; l'avenue Adolphe Wansart et la rue du Wagon se vident en-dehors des heures de travail de l'Administration communale; la rue Gatti de Gamond est toujours occupée, par le fait du très peu de places de stationnement, la rue Rittweger est la moins impactée par la demande en stationnement, se situant le plus loin de l'administration communale et non accessible depuis la rue de Stalle;

Dans les zones vertes, la rue de Stalle subit une rotation plus importante du stationnement, du fait de sa situation en zone verte, ce qui explique pourquoi le taux d'occupation est plus faible que dans les autres rues; Qu'en conclusion, le quartier est fortement saturé en offre de stationnement automobile;

Considérant que le rapport d'incidences a recalculé les incidences du projet sur la mobilité et sur le stationnement en prenant en compte la réduction du nombre de logements dans le projet modifié; Considérant en effet que le projet modifié propose maintenant 68 unités au lieu des 85 initiaux;

Considérant que les calculs montrent que la charge de trafic générée par les résidents est estimée à environ 3 déplacements automobiles par heure en heure de pointe; que la charge de trafic générée par les visiteurs des logements est estimée à environ 5 déplacements durant les heures de pointe du soir; que la charge de trafic générée par les travailleurs des bureaux est estimée à environ 3 déplacements par heure en heure de pointe; que le flux de trafic généré par la fonction de commerce durant les heures de pointe du soir est de l'ordre de 2 déplacements en voiture par heure;

Considérant qu'en termes d'accessibilité, en situation existante il y a sur le site 43 places de parking, permettant un déplacement d'autant de voitures; que ces déplacements sont répartis entre la rue de Stalle et la rue de Huldenberg; qu'en situation projetée, l'accessibilité du site en voiture particulière se fait uniquement via la rue des Trois Arbres où une rampe permet l'accès au parking souterrain; que l'accès existant depuis la rue de Huldenberg est supprimé;

Considérant qu'en termes d'effets sur la circulation, le projet induit en HPM : 6 déplacements supplémentaires par heure en sortie du site et en HPS; 10 déplacements supplémentaires par heure en entrée de site, soit une augmentation réelle totale de 25 voitures; qu'au vu de la configuration des accès, l'ensemble de ces flux se fera au niveau de la rue des Trois Arbres; que la répercussion se fera donc par la suite au niveau du carrefour avec la rue de Stalle;

Considérant qu'en tenant compte de l'augmentation annoncée liée aussi au projet Schlumberger tout proche, le présent projet induit, en HPM, une augmentation du trafic sur la rue de Stalle de 1,30% et en HPS, une augmentation du trafic sur la rue de Stalle de 2,18%; qu'en conclusion, l'impact du projet sur la circulation de la rue de Stalle sera entre 0,6% et 2,15%, ce qui peut être considéré comme un impact négligeable, selon le rapport d'incidences;

Considérant qu'en termes de stationnement, le projet prévoit 68 emplacements de parking intérieurs pour 68 logements + 12 places de parking extérieurs, soit un total de 80 emplacements;

Considérant dès lors que le projet modifié est conforme à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'il propose 1 emplacement de parking par logement et qu'au regard de l'affectation logement, aucun report de stationnement en voirie n'est donc attendu;

Considérant que les 12 places de stationnement extérieures pourront servir aux autres fonctions (bureaux, commerces) ainsi qu'aux visiteurs et aux livraisons;

Considérant que le COBRACE prévoit un maximum de 6 emplacements pour les bureaux (zone d'accessibilité B + 1 emplacement / 100m² de bureau); qu'au regard du COBRACE pour les affectations bureau, aucun report de stationnement en voirie n'est donc attendu;

Considérant que les calculs montrent que le projet engendrera 4 voitures pour les commerces (2 pour les employés et 2 pour les visiteurs); qu'au regard des affectations bureau et commerce, aucun report de stationnement en voirie n'est donc attendu;

Considérant de plus, qu'une aire de livraison supplémentaire est prévue entre les bâtiments A1 et A2, répondant à la demande de la Commission de concertation;

Considérant dès lors qu'il est démontré que le nombre d'emplacements de parking prévus dans le projet modifié est suffisant pour absorber les flux générés par le projet;

Qu'une station de voitures partagées pourrait être un plus mais qu'elle n'est pas strictement nécessaire au vu des résultats du rapport d'incidences;

Considérant que le projet prévoit en outre 144 emplacements pour vélos (1 emplacement par chambre + 10 emplacements pour les autres affectations), ce qui est bien plus que ce que le RRU impose; que 10% des emplacements sont réservés pour des vélos-cargos, qu'ils sont répartis en divers lieux du projet, qu'ils se situent tous au rez-de-chaussée de manière sécurisée et facile d'accès;

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

Considérant que le projet modifié répond à la condition **«Répondre à l'avis du service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle»** en plusieurs points;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, la gestion des eaux de pluie a été revue et actualisée sur base des nouveaux plans d'architecture et d'aménagement paysager allant globalement au-delà de la pluie centennale; que ces nouveaux principes tiennent compte des surfaces bâties / non-bâties, perméable / non-perméable; que l'idée est de se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau en créant des espaces de gestion des eaux de pluies à ciel ouvert;

Considérant que les principes généraux sont les suivants :

- L'eau des toitures terrasses est récupérée mais non-infiltrée;
- L'eau des autres surfaces (toitures végétalisée, abords) est infiltrée mais non récupérée;

Que, suite aux remarques formulées dans l'avis de la commission de concertation, une réunion a eu lieu en présence d'un représentant de la commune et de la facilitatrice eau de Bruxelles Environnement; que tous deux ont jugé que le projet rencontrait parfaitement les objectifs en termes de gestion des eaux de pluie et pouvait être qualifié d'exemplaire;

Considérant qu'en termes de voirie, le réaménagement de la rue des Trois Arbres ne faisait initialement pas partie de la demande de permis d'urbanisme; qu'entre-temps, suite aux remarques de la commission de concertation concernant notamment le rapport entre le bâtiment B1 construit sans recul à l'alignement et la limite de voirie, il a été convenu que le réaménagement de la rue des Trois Arbres serait utilement intégré au dossier modificatif; que ces documents ont été produits en accord avec les spécifications techniques du service de la voirie de la commune d'Uccle;

Considérant que les égouts doivent être déplacés du domaine privé vers le domaine public; qu'en conséquence, la rue des Trois Arbres devra, en tout état de cause faire l'objet de travaux de transformation, ce qui rend le réaménagement de la rue encore plus significatif;

Considérant que la conception du réaménagement de la rue vise à atteindre une haute qualité de voirie à caractère résidentiel; que jusqu'à présent, il s'agissait d'une rue sans voiture et sans issue pour la circulation motorisée, avec un passage vers la rue de Huldenberg pour les cyclistes et les piétons; que ce statut sera conservé et renforcé grâce à une refonte qualitative; que l'utilisation de pavés en porphyre sobres et de qualité avec des filets d'eau en pierre bleue est recommandée par le service voirie de la commune d'Uccle; que la rue en sera plus clairement délimitée et lisible;

Considérant que deux filets d'eau plats à gauche et à droite d'un profil de rue convexe, dimensionnent la rue en fonction d'un usage partagé; que la zone piétonne est ainsi clairement suggérée, mais reliée au niveau du sol au profil de la rue, rendant la rue également utilisable comme zone résidentielle;

Considérant que la zone piétonne le long du volume résidentiel B1 a une largeur d'au moins 120 cm, conformément aux dispositions du RRU; que la finition des pavés d'une bordure à l'autre est sciée et jointoyée; que tous les 30 mètres environ, un drain sera prévu pour le drainage de la surface de la rue; qu'un mouvement de virage et une aire de stationnement seront également prévus entre les volumes résidentiels A1 et A2; qu'une zone de stockage des déchets est prévue en tête de rue, près de la rue de Stalle;

Considérant qu'un trottoir surélevé est prévu au niveau de la rue de Stalle, ce qui donnera la priorité aux usagers de la rue de Stalle et ralentira les mouvements entrants et sortants du trafic motorisé; que cette intervention renforce également le caractère résidentiel de la rue des Trois Arbres; que la rue est végétalisée à intervalles réguliers par des plantes grimpantes fixées à la façade; que le jardin devant le bâtiment B1 et la construction du parc du bâtiment A1 permettront d'apporter un contexte de verdurisation à la rue;

Considérant que la rue des Trois Arbres sera aménagée du point de vue technique en collaboration avec les services techniques de la commune d'Uccle et Vivaqua; que l'éclairage public nécessitera une étude plus approfondie, qu'il peut être prévu sur la façade du bâtiment résidentiel B1;

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

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer ces aménagements en termes de gestion des eaux et de sécurité (voir avis du service Technique de la Voirie de la Commune d'Uccle);

XXXXX

Considérant qu'en termes de stabilité, le bâtiment B1 jouxte deux maisons et un mur de jardin du Carré Peters; que les mesures de stabilité nécessaires seront prises :

- Lors du creusement des nouvelles fondations, il sera veillé à ce que les fondations existantes restent à au moins 50 cm sous terre. Si les fondations existantes ne sont pas suffisamment profondes pour répondre à cette exigence, la fondation existante sera chaussée. La reprise en sous-œuvre garantit que les fondations du bâtiment sont renforcées et que la charge du bâtiment sera correctement répartie. La réalisation d'une reprise en sous-œuvre performante est une technique classique et très souvent utilisée pour construire un nouveau bâtiment contre un bâtiment existant sans créer de problème avec le bâtiment existant;
- Le bâtiment B1 sera fondé sur pilotis. Cette technique garantit qu'aucune charge supplémentaire n'est appliquée au niveau de la fondation des constructions existantes;
- Le bâtiment voisin de la rue de Stalle 94 dispose actuellement d'un contreventement temporaire pour renforcer le mur de garde. Lors de la mise en œuvre du permis, les mesures nécessaires seront prises pour renforcer cette façade. Cela peut être réalisé de manière classique en installant des poutres de contreventement/des ancrages de poteaux et des attaches contre le bâtiment existant. Une alternative est possible en mettant en place un contreventement temporaire du côté de B1. Dans son état final, le nouveau bâtiment assurera la stabilité horizontale du bâtiment existant;

XXXXX

Considérant qu'au contraire de ce que certaines réclamations affirment, le projet de rénovation du bâtiment A2 n'est pas assimilable à une démolition/reconstruction mais à une transformation lourde, si l'on se réfère aux plans fournis par le demandeur;

XXXXX

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit " " c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine"; en ce que le bâtiment A2 dépasse la profondeur de la maison sise 31 rue des Trois Arbres;

Considérant la présence du bâtiment A2 sur le site existant, au sous-sol et rez-de-chaussée;

Considérant le caractère hybride de cet îlot qui mélange zones résidentielles en ordre fermé et zone ouverte avec bâtiment isolé;

Considérant la mise en valeur du bâtiment A1 par la présence nouvelle des étages du bâtiment A2;

Considérant qu'il peut être considéré comme un arrière-plan architectural au bâtiment A1;

Considérant la diminution de la hauteur du gabarit du bâtiment A2 dans le projet modifié;

Considérant également la prise en compte de la demande de réduire la profondeur du bâtiment afin d'une part de préserver le hêtre pourpre présent sur la parcelle et d'autre part de réduire significativement les nuisances pour le voisinage liées à la proximité du nouveau volume;

Considérant le projet modifié qui propose maintenant, outre la diminution du gabarit et de la profondeur du bâtiment, une réelle plus-value en termes paysagers entre le projet et les maisons voisines côté Huldenberg et Guillaume Herinckx, ce qui réduit les nuisances de vis-à-vis possibles entre le bâtiment A2 et les maisons de la rue de Huldenberg et permet d'offrir une vue sur un aménagement paysager de qualité;

Considérant l'absence d'impact du bâtiment A2 en termes d'ensoleillement sur les jardins voisins étant donné son implantation au Nord des maisons voisines côté Huldenberg;

Considérant que le projet modifié rencontre les considérations de la Région lors de la commission de concertation et y répondent de manière intelligente;

Considérant la distance raisonnable entre le bâtiment A2 modifié et les maisons voisines;

Considérant les aménagements extérieurs de qualité proposés;

Considérant dès lors qu'au vu de la configuration particulière de cet îlot hybride, il peut être considéré que le volume du bâtiment A2 tel que proposé par le projet modifié permet une transition entre la partie d'îlot en ordre fermé et la partie d'îlot en ordre ouvert;

Que cette dérogation est maintenant acceptable;

- non-respect de l'article n°5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne qui prescrit " § 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot", en ce que le bâtiment A2.2 dépasse la corniche de la maison sise 31 rue des Trois Arbres de 2m;

Considérant que le bâtiment A2 est construit en mitoyenneté; que la façade avant de A2 dans la rue des Trois Arbres ne correspond pas à la hauteur du voisin existant dans la rue des Trois Arbres, mais est plus basse; qu'au dernier étage, le bâtiment A2 a été raccourci et qu'il y a un toit végétal du côté du voisin;

Considérant donc que le bâtiment A2 fait maintenant la transition entre le petit groupe de maisons mitoyennes le long de la rue des Trois Arbres et les grands volumes indépendants situés le long de la rue de Stalle, dont fait également partie le bâtiment A1;

Considérant que seul le volume de transition permet de ne plus écraser la maison voisine de la rue des Trois Arbres puisqu'il est maintenant plus bas; que le volume principal A2 a été diminué d'un étage et demi, ce qui rend cette dérogation à la hauteur de la façade acceptable pour le bâtiment A1;

Considérant que la même dérogation est applicable au bâtiment B1; que le bâtiment B1 est construit en mitoyenneté; que le mur mitoyen du bâtiment B1 ne suit pas entièrement le profil du voisin existant rue de Stalle, 94; que le volume existant présente un pignon en attente et un toit à 4 pans;

Considérant que grâce au dernier étage en retrait et à l'emplacement des terrasses et de la toiture végétalisée, le bâtiment B1 offre maintenant une transition harmonieuse avec la construction voisine du n° 94; que cette dérogation est donc acceptable pour le bâtiment B1;

- non-respect de l'article n°6 - hauteur d'une toiture qui prescrit " 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. ", en ce que les nouvelles constructions (A2 et B1) dépassent les profils de toiture des maisons mitoyens;

Considérant que les mêmes arguments sont à prendre en compte que pour les dérogation à l'article 5 Hauteur de la façade; que cette dérogation est donc acceptable, tant pour le bâtiment A2 que pour le bâtiment B1;

Considérant de plus que le projet modifié réduit significativement la hauteur du bâtiment A1, réduisant d'autant la dérogation;

- non-respect de l'article n°8 - hauteur d'une construction qui prescrit " § 1. La hauteur des constructions ne dépasse pas, la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries.", en ce que le bâtiment A1 est isolé et le plus haut de la rangée de pignons. Le volume de toiture existant est isolé (23cm) et pourvu d'une pente de toit et d'une bordure de toit correctes (moins 15cm), ce qui de facto augmente légèrement le volume de toiture supérieur;

Considérant que le bâtiment A1 est indépendant des autres constructions et le plus haut du site et des constructions avoisinantes; que le volume du toit existant est isolé (23 cm) et pourvu d'une pente et d'une élévation de toit correctes (min 15 cm), ce qui augmente de facto légèrement le volume en toiture.

Considérant que la hauteur du bâtiment de la Croix-Rouge est justifiée en ce que le bâtiment de plan carré s'implante de manière symbolique sur une grande parcelle végétalisée et que la surélévation induite par l'isolation est anecdotique par rapport au gabarit existant; que cette dérogation est acceptable;

XXXXX

Vu l'avis SIAMU du 27/01/2025, réf. CP.1195.0254/21 qui précise qu'il remet un avis favorable mais que les remarques du rapport CP.1995.0254/19 du 16/11/2023 sont toujours valables;

Considérant qu'il y a lieu d'en tenir compte lors de l'élaboration du cahier des charges;

XXXXX

Vu l'avis d'AccessAndGo sur le projet modifié du 16/01/2025;

Considérant que cet avis détermine que le projet modifié n'est que partiellement conforme aux exigences du RRU en ce que le local poubelles au sous-sol doit être accessible par une porte présentant un libre passage de 85 cm et desservie par une aire de rotation de 150 cm et en ce que la porte donnant accès aux entrées arrières du bâtiment 2 doit avoir sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant;

Considérant qu'il y a lieu d'en tenir compte;

XXXXX

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 10/12/2024 qui précise n'avoir aucune remarque à propos de ce projet;

XXXXX

Vu l'avis SIBELGA du 19/11/2024 qui précise que le demandeur doit prendre contact au plus vite pour régler les derniers détails techniques;

XXXXX

Vu l'avis VIVAQUA du 30/12/2024 dont il y a lieu de tenir compte;

XXXXX

Considérant que le projet modifié tend à répondre à toutes les conditions de l'avis de la Commission de concertation; qu'il permet une meilleure intégration du projet dans le cadre urbain environnant en conservant les deux bâtiments existants et en organisant une transition harmonieuse entre les immeubles situés le long de la rue de Stalle et les maisons situées dans les rues du quartier telle que la rue de Huldenberg; que le projet s'inscrit en outre dans un écrin de verdure qu'il entend protéger, renforcer et mettre en valeur;

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

- Réduire la surface de la terrasse du dernier niveau du bâtiment A2 au raccord avec la maison voisine de la rue des Trois Arbres (appartement A2 3.4) en appliquant un recul arrière de 1,90 m sur toute la longueur de la terrasse;

- Réduire la surface de la terrasse du niveau inférieur (appartement A2 2.7) en la reculant du mitoyen et en se limitant à la longueur du séjour (pas de terrasse devant la chambre);
- Prendre en compte les recommandations du rapport d'évaluation biologique rédigée par Madame Wallemacq lors de l'exécution des travaux;
- Répondre à l'avis du service Technique de la Voirie concernant les aménagements de la rue des Trois Arbres;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 27/01/2025, réf. CP.1195.0254/21, faisant référence à l'avis référencé CP.1995.0254/19 du 16/11/2023 lors de l'élaboration du cahier des charges;
- Se conformer à l'avis d'AccessAndGo sur le projet modifié du 16/01/2025 à savoir : le local poubelles au sous-sol doit être accessible par une porte présentant un libre passage de 85 cm et desservie par une aire de rotation de 150 cm et la porte donnant accès aux entrées arrières du bâtiment 2 doit avoir sa poignée à 50 cm d'un angle rentrant;
- Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie de la commune d'Uccle et se mettre en relation avec VIVAQUA afin de faire valider les aspects techniques liés à la gestion des eaux;

Les dérogations aux articles 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne; 5 - Hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne; 6 - Hauteur d'une toiture et 8 - Hauteur d'une construction isolée du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus;

Considérant que la commune d'Uccle émet un avis différent sur le projet modifié : Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (23/08/2024) par le dépôt de documents modifiés en date du 30/08/2024:

- en matière de programme :
 - Le projet modifié réduit le nombre de logements par rapport au projet d'origine : 68 logements au lieu de 86 logements soit une réduction de 18 logements. La répartition des logements s'effectue comme suit :
 - Le bâtiment A2 qui proposait 40 logements dans le projet initial, présente désormais 22 logements;
 - Le bâtiment A1 maintient le même nombre de logements dans le projet modifié soit 30;
 - Le bâtiment B1 maintient le même nombre de logements dans le projet modifié soit 15 logements;
 - Le bâtiment B maintient 1 logement dans le projet modifié;
 - Le projet prévoit désormais 443 m² de commerces et 619 m² de bureaux. Le projet réduit donc la superficie de bureaux par rapport au projet initial qui prévoyait 1128 m² de bureaux. Il y a donc une réduction de 509 m². La répartition du commerce dans le projet modifié s'effectue comme suit :
 - Le bâtiment A1 accueille au rez-de-chaussée 291 m²;
 - Le bâtiment B1 accueille au rez-de-chaussée 152 m²;
 - Le projet modifié réduit le nombre d'emplacements parking par rapport au projet initial : 80 emplacements de parking au lieu de 88 soit une réduction de 8 emplacements parking. La répartition des parkings s'effectue comme suit :
 - 68 emplacements couverts et 12 emplacements non-couverts dans le projet modifié;
 - 75 emplacements couverts et 13 emplacements non-couverts dans le projet initial;
 - Le projet modifié réduit le nombre d'emplacements vélos par rapport au projet initial soit 148 au lieu de 180;
 - **Le projet modifié améliore donc la mixité de fonctions au sein de la parcelle et à plus grande échelle, au sein du quartier;**
 - **Le projet améliore également la configuration de certains logements dans le bâtiment A1 notamment en rééquilibrant les surfaces des séjours par rapport au nombre de chambre;**

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Pour le bâtiment A2 :
 - L'implantation du bâtiment est modifiée par sa réduction en biseau augmentant la distance de retrait avec le hêtre;
 - **Toutefois, le mur implanté dans l'axe des fondations du parking est maintenu et est toujours implanté dans l'emprise de la couronne de l'hêtre ce qui ne répond pas aux objections émises lors de la précédente commission de concertation. La mise en place de ce mur pose question quant à sa nécessité;**
 - **De plus, bien que l'implantation du bâtiment soit légèrement modifiée, le projet maintient la « fermeture » de cet îlot répondant davantage à un îlot en ordre ouvert en situation existante de fait;**
 - Le parking vélos extérieur est supprimé et les vélos sont intégrés au sein du bâtiment;
 - La hauteur du bâtiment est réduite d'un étage et la longueur du dernier étage est également réduite en partie;
 - **Ainsi le gabarit du bâtiment ne dépasse plus le gabarit des maisons de la rue Huldenberg. Toutefois, ce bâtiment modifié continu de refermer les perspectives dont bénéficient ces maisons et porte toujours atteinte tant au bâti qu'au paysage de l'intérieur de l'îlot;**
 - Pour le bâtiment B1 :
 - L'implantation du bâtiment est principalement inchangée. Le rez-de-chaussée a été légèrement réduit du côté des jardins. Le 3^{ème} étage a fait l'objet d'une légère réduction du côté de la rue de Stalle;
 - **Le gabarit du bâtiment est inchangé et ne respecte donc pas les considérations émises lors de la précédente commission de concertation à savoir « respecter les gabarits existants en proposant un volume moins haut et respectant le niveau de la corniche des constructions existantes »**
 - **Le balcon situé en façade avant présente une hauteur libre insuffisante de 2,62 m;**
 - Pour le bâtiment A1 :
 - L'implantation et le gabarit du bâtiment sont inchangés;
 - Pour le bâtiment B2 (maison sis 10 rue de Huldenberg):
 - **Le projet modifié ne prévoit plus sa démolition. Il maintient son implantation et son gabarit ce qui répond aux considérations de la commission de concertation au regard de son inscription à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);**
 - La rénovation de la maison est prévue ce qui répond aux objections de la précédente commission de concertation;
- en matière de typologie architecturale :
 - Pour les nouveaux bâtiments, le projet modifié maintient la mise en place de toitures plates, de parement de façade en enduit de ton blanc, de panneaux préfabriqués en béton et de châssis en aluminium de ton vert. **Cette typologie architecturale ne tend pas à se raccorder à la typologie des constructions existantes comme cela avait été précisé dans l'avis de la précédente Commission de concertation;**
 - Pour le bâtiment B2, le projet modifié maintient la plupart des matériaux de façades et de toiture. **Toutefois, l'entièreté du rez-de-chaussée en façade avant est modifié du côté rue en ce qu'il est prévu un parement en bois de ton naturel;**
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet modifié propose **1% supplémentaire d'espaces verts** par rapport au projet initial notamment par la suppression du parking vélos à l'arrière du bâtiment A2, en densifiant la végétation (double rangée d'arbre fruitiers) à la limite avec les jardins des maisons de la rue de Huldenberg et en aménageant un espace vert au niveau de l'entrée du parking couvert accessible depuis la maison n°10 rue de Huldenberg;
 - Cette double rangée d'arbres fruitiers s'implante sur la dalle du parking recouverte d'une couche de pleine terre dont l'épaisseur varie entre 74 cm et 120 cm. Un des arbres n'est pas viable sur cette couche de pleine de terre car son tissu racinaire est profond (Voir avis du service Vert);

- Les jardins à l'arrière du bâtiment B1 sont modifiés dans le projet modifié en ce que des terrasses « flottantes » sont prévues. Il s'agit de terrasses d'environ 12 m²;
- Le projet modifié améliore le couvert végétal présent sur la parcelle et permet de préserver l'intimité des jardins des maisons de la rue de Huldenberg;
- **Toutefois, au regard de l'étroitesse des jardins du bâtiment B1, les terrasses bénéficient de dimensions importantes hypothéquant le développement de la végétation et ce également au regard de l'ensoleillement peu qualitatif de cette zone ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;**
- Le projet modifié réaménage la zone de recul à front du bâtiment B1 augmentant la surface de pleine terre et créant une zone de stationnement vélos à l'air libre. **L'aménagement de cette zone de recul est rationalisé mais l'installation d'une zone de stationnement vélos à front de l'entrée du commerce présente un risque de sécurité pour les personnes fréquentant le commerce;**
- Toutefois, le nombre d'arceaux vélos à destination des chalands n'est pas suffisant;
- Plusieurs incohérences sur les plans et coupes sont à soulever concernant le revêtement des voiries;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet réduit de 7 emplacements parking le projet initial soit 68 emplacements couverts pour 68 logements;
 - La note explicative du projet spécifie que des comptages de circulation ont été effectués entre le 18 avril et le 28 avril 2024 pour déterminer la charge de trafic et que des comptages stationnement ont été effectués du 16 avril au 18 avril 2024 et le week-end du 27 et 28 avril 2024. Cette mise à jour de comptage répond à la demande de la Commission de concertation;
 - Le projet modifié réaménage la voirie perpendiculaire à la rue de Stalle mais elle présente toujours des dysfonctionnements et ne répond pas aux objections émises par le service Voirie de la commune en ce que :
 - **Le bâtiment B1 étant implanté à l'alignement sans espace tampon physique par rapport à la chaussée, il existe toujours un risque pour les passants. En effet, l'ajout de commerces au sein du site induit probablement le passage de voitures devant manœuvrer dans cette zone et mettant en danger les personnes sortant du bâtiment B1. Le filet d'eau prévu et les petites plantations prévues dans le projet modifié ne sont pas suffisants pour assurer la sécurité des passants;**
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La note explicative précise que l'égout public, actuellement en servitude sous le parking privé, et le réseau d'adduction du Clos Peeters seront déplacés sous la chaussée.
 - Ce déplacement sera réalisé par le demandeur, à ses frais exclusifs et sous la surveillance étroite de Vivaqua à qui il aura soumis un projet établi par un auteur de projet agréé en catégorie C1, voire E1 si requis par Vivaqua.
 - Il semble que ce projet de déplacement d'égout n'ait pas encore été soumis à Vivaqua;
 - Il est porté à la connaissance du demandeur que la rue des Trois Arbres a connu des problèmes d'inondation dans le passé, raison de la présence d'acodrains;
 - Il semble prévu d'aménager la parcelle triangulaire cadastrée G148S située entre le piétonnier et le bâtiment A2, par la suppression du mur de soutènement, la plantation de 6 arbres et l'aménagement de l'accès au bâtiment A2;
 - Le projet modifié ne fournit pas de détails de l'aménagement de cette parcelle triangulaire;
 - Considérant le passif d'inondation de la rue des Trois Arbres, il est primordial de conserver le caractère infiltrant de cette petite parcelle;

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, le projet doit se conformer aux conditions suivantes :

- Supprimer le dernier étage du bâtiment A2 et réduire la longueur du 2^{ème} étage du côté du hêtre afin d'ouvrir davantage les perspectives depuis les maisons de la rue de Huldenberg;

- Réduire d'1 étage le bâtiment B1;
- Supprimer les terrasses et les « pas japonais » des jardins du bâtiment B1;
- Remplacer le mur de façade entourant le bâtiment A2 par une haie vive respectant davantage le caractère paysagé de cette zone;
- Prévoir un parement de façade en briques pour les nouvelles constructions;
- Déplacer les stationnements vélos à front du bâtiment B1 vers les zones de stationnements voitures non-couverts;
- Prévoir des zones de pleine terre aux abords des entrées du bâtiment B1 afin d'empêcher les voitures de manœuvrer sur ce trottoir;
- Respecter l'avis du service Technique de la Voirie;
- Respecter l'avis du Service Vert;
- Respecter l'avis du Service Environnement,

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 19/02/2025
objet n° 13

Dossier 16-47834-2024 - Enquête n° 022/25

Situation : Rue Roberts Jones 75

Objet : mettre en conformité la construction de deux lucarnes et modifier structurellement l'intérieur d'une villa unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47834-2024 introduite en date du 13/11/2024;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction de deux lucarnes et modifier structurellement l'intérieur d'une villa unifamiliale sur le bien sis rue Roberts Jones 75;
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° 2B - QUARTIER BRUGMANN (A.R. 26/07/1967) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;
Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du bien Zeecrabbe (Site) inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 18/07/1996;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants : motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°VI.F - toitures qui prescrit
"1) à versants inclinés de 30°, minimum sur l'horizontale;
2) matériaux : uniquement les tuiles rouges ou fumées, les ardoises naturelles et le chaume;
3) hauteur des souches de cheminée : idem de l'alinéa 3 du paragraphe E de l'article V",
- en ce que les lucarnes ne sont pas prévues par le PPAS;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/11/2024 : dépôt de la demande;

16/01/2025 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/01/2025 au 03/02/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/02/2025 : 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, au sein du PPAS n°2B, est essentiellement résidentiel et se compose de villas unifamiliales isolées ou jumelées, ainsi que plus à droite, des maisons mitoyennes;
- La parcelle faisant l'objet de la demande se situe à l'angle que forme la rue Roberts Jones avec le Sukkelweg au sud. Elle est située en fond, en about d'un accès carrossable entre les villas des n° 75 et 77;
- Elle est également mitoyenne avec un club de tennis, le Royal Léopold Club, et jouxte deux terrains de tennis;
- La parcelle comporte une villa unifamiliale de grande dimension, construite fin des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-19130-1956;
- Celle-ci s'implante, au droit de l'accès qui mène directement au volume de garage, en annexe du bâtiment principal, de plus petite dimension;
- En situation existante de droit :
 - Le rez-de-chaussée comporte les espaces de vie, ainsi qu'un bureau privatif avec une salle d'attente et l'étage est occupé par trois chambres, et divers espaces habituels pour des maisons bourgeoises;
 - Au-dessus du garage, une chambre de bonne est accessible via l'entrée de service;
 - Les façades sont en brique, badigeonnées d'enduit blanc, le soubassement est en pierres de taille, la toiture, en ardoises naturelles et les menuiseries, en bois de ton blanc;
 - Les espaces de séjour, s'ouvrent sur le grand jardin, et une terrasse de 5m sur 15m;
- La situation de fait :
 - Celle-ci diverge du point de vue des aménagements intérieurs, de la fenestration, de lucarnes en toiture et de la construction d'une plus vaste terrasse, ceinte par des murets, ainsi qu'un chemin imperméable, contournant la maison, depuis la terrasse jusqu'à la façade Nord via la façade Ouest;
 - Ces divers aménagements et modifications ont été réalisées au cours du temps, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme;
- Le jardin quant à lui, a conservé ses qualités de pleine terre et comporte des aménagements paysagers;

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

- La mise en conformité des éléments suivants :
 - Les modifications structurelles intérieures;
 - L'aménagement des combles, pour des chambres et salles-de-bains supplémentaires;
 - La construction d'une lucarne sur le pan de toiture Sud;
 - La démolition d'une petite lucarne, symétrique avec deux autres lucarnes, et la reconstruction d'une plus grande lucarne, sur le pan Ouest de la toiture du garage;
 - La construction d'une baie supplémentaire au niveau de la façade Ouest du volume du garage;
 - La suppression des deux œils-de-bœuf, au niveau de la façade Nord du volume du garage, au profit d'une baie simple rectangulaire et centrale;
 - La construction d'un chemin en dallages imperméables, partant de la façade Nord jusqu'à la façade Sud, en passant par la façade Ouest;
 - L'agrandissement de la terrasse existante, avec pose d'un nouveau revêtement en dallages imperméables et ceinte par des murets d'une hauteur de près de 40cm;
 - Le remplacement du portail, par un portail plein, non représenté en plans;

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

- Bien que ces modifications, soient antérieures à l'héritage du bien par le demandeur, en 2020, les infractions sont héritées au même titre et doivent être mise en conformité et il appartient au demandeur de faire la vérification de la conformité du bien, les renseignements urbanistiques, ne portant que sur les données et questions transmises par les notaires, à savoir en 2020, l'affectation du bien;
- Au regard des photographies historiques du site Bruciel, la chronologie des modifications a pu de manière globale, se traduire de cette manière :
 - La lucarne sur le versant Sud de la toiture du bâtiment principal a été construite entre 1961 et 1971;

- La seconde lucarne, sur le versant Ouest de la toiture du volume du garage a été construite entre 1971 et 1977;
- Entre 1996 et 2004, la pose de plusieurs fenêtres de toit, non soumise à permis d'urbanisme mais qui laisse supposer, l'aménagement des combles en parallèle;
- Entre 2012 et aujourd'hui, la terrasse, avec murets, a été construite, ainsi que le chemin le long de la façade Ouest;
- En 2021, suivant la notice explicative, le réaménagement spatial de l'habitation, avec des modifications structurelles;
- L'ensemble de ces modifications, normalement soumise à permis d'urbanisme, ont été réalisées au du temps, et certaines, en dérogations par rapport à la réglementation de l'époque ainsi que du PPAS;

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

- en matière de programme :
 - l'habitation a conservé un programme de maison unifamilial, tout en annexant l'ancienne chambre de bonne au bâtiment principal;
 - afin de correspondre à un programme d'habitabilité plus contemporain, des murs porteurs ont été supprimés, permettant également un apport en éclairage naturel plus optimal;
 - des cloisons ont également été ajoutée, par exemple au niveau du garage, afin de disposer d'un local de réserve, en communication avec la cuisine;
 - cet aménagement de local, à induit le percement d'une baie supplémentaire en façade Ouest ainsi que la suppression des deux œil-de bœufs, au profit d'une baie ne donnant que dans le garage;
 - le réaménagement de l'ancienne chambre de bonne, au profit d'une chambre supplémentaire dans l'habitation principale, avec le déplacement de la salle-de-bain, vers la façade Ouest, afin d'offrir davantage d'espace et de possibilité d'aménagements, à induit la construction d'une nouvelle lucarne, après démolition de la petite lucarne pignon;
 - au regard du reportage photographique intérieur transmis dans les documents joints à la demande de permis d'urbanisme, la typologie originelle a été conservée dans ses grandes lignes, et l'habitation reste une demeure bourgeoise, valorisée dans ce PPAS;
 - par ailleurs, l'ajout de baies, ou leur modification, n'a pas grevé les qualités typologique d'une villa prestigieuse des années 1950 et ne sont pas perceptibles depuis l'espace public;
 - en ce qui concerne l'éclairage de l'une des chambres dont la surface est inférieure au prescrit de 1/5^{ème}, considérant, la présence, justement de la lucarne, cette dérogation est acceptable ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle lucarne sur le pan Sud de la toiture du bâtiment principal ainsi que celle sur le pan Ouest de la toiture du garage, dérogent au PPAS;
 - il est à noter que la construction de la villa est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS initial, n°2A et dès lors, toute modification ou ajout de lucarnes, postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS, y dérogent;
 - la notice explicative justifie la hauteur de ces lucarnes par rapport à la hauteur de corniche prévue par le PPAS (13m) et par la prescription trentaine des vues induites par les lucarnes, cependant, d'une part, les lucarnes, ne font pas partie de la façade, et ne s'y alignent pas mais font partie du registre de la toiture, au-delà de la corniche visée par le PPAS, et d'autre part, ces lucarnes ne comportent aucune vue, au sens du Code Civil, et même si cela avait été le cas, ce n'est pas l'acquisition d'une servitude de vue qui peut justifier et/ou motiver la construction dérogatoire d'une lucarne, par rapport au PPAS;
 - hormis ces légères modifications de volume, le gabarit n'a pas été modifié;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'imperméabilité de la parcelle a été augmentée, via les aménagements récents au niveau des extérieurs;
 - en effet, l'agrandissement de la terrasse ceinte par des murets de 40cm de hauteur, ainsi que le chemin d'accès, avec un revêtement imperméable, doivent être pris en compte dans les calculs, et l'impact sur la parcelle doit être motivé;

- par ailleurs, cette terrasse à mettre en conformité, doit également apparaître au niveau des plans, des coupes et élévations, afin d'apprécier la pertinence des murets;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il apparaît, au niveau du reportage photographique du site Bruciel, que des véhicules sont stationnées en extérieur du volume construit;
 - pour rappel, le PPAS ne prévoit aucun parking extérieur, et la réglementation actuelle, n'y est en aucun cas favorable;
 - cet espace extérieur, doit servir uniquement de passage vers le garage et comme aire de retournement;

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

- Art. 126§11 Dérogation à un PPAS, article n°VI.F, concernant les toitures :
 - Bien que non prévues par le PPAS, les lucarnes, n'y sont pas interdites et considérant l'absence de nuisances ou de gênes pour le voisinage, celles-ci peuvent être mise en conformité;
 - Par ailleurs, au regard de leurs années de constructions, en 1961 et en 1971, et de la grande période sans qu'aucune plainte du voisinage n'ait été faite, et que d'autant plus, leur construction a résulté d'une volonté d'améliorer l'habitabilité de l'habitation, la demande est acceptable;
 - La lucarne sur la toiture principale, s'intègre harmonieusement par rapport à la typologie de la bâtisse et d'autant plus de l'alignement des baies de la façade et la lucarne sur la toiture du volume secondaire de garage, moins esthétique et pérenne, est masquée par la végétation le long de la mitoyenneté avec le Club de Tennis Royal Léopold Club et n'est pas visible ni pour les parcelle voisine ni depuis l'espace public ni même pour les occupants de la villa;

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

- Compléter les plans, coupes et élévations de la situation existante de fait, avec les modifications d'aménagements de terrasses et chemins en dallages imperméables et des murets;
- Compléter les plans et élévations de la situation de fait, du remplacement du portail et indiquer toutes les informations nécessaires, en vue d'une éventuelle mise en conformité, tels que les dimensions, matériaux, proportions entre les vides et les pleins, etc.;
- Modifier l'annexe I et transmettre les modifications de surfaces d'imperméabilisation entre la situation existante de droit et la situation existante de fait, par rapport à l'agrandissement de la terrasse, la construction du chemin imperméable et des murets;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de compléments d'informations;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les données doivent être exactes et ne laisser place à aucun doute;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions, **Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article VI.f et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.