

Séance du 29 juin 2022 / Zitting van 29 juni 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 100/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.794-2021 (art.177/1)  
Situation : Avenue de la Floride 125-127  
Demandeur : S.A. E-MAPROD - Monsieur Christian Sténuit  
(Rénovation d'un manoir et de sa conciergerie et construction de 2 villas à appartements (article 177/1 - Modifications suite à la Commission de concertation du 26/07/2021))
- 2) 109/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.405-2022  
Situation : Drève du Caporal 27  
Demandeur : N.D.T. S.A. - Madame Deborah Berenbaum  
(Transformer et créer une extension d'une habitation)
- 3) 107/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.335-2022  
Situation : Avenue René Gobert 13  
Demandeur : Executive Projects et Management S.A. - Monsieur Joël Moens de Hase  
(Transformer et agrandir un immeuble de 2 logements afin d'y inscrire 4 unités d'habitation)
- 4) 105/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.366-2022  
Situation : Rue des Bigarreaux 27  
Demandeur : Monsieur Eric Jean De Raedemaeker  
(Rénover en profondeur une maison 3 façades, rénover sa dépendance en cabinet de consultation, construire un garage supplémentaire avec une toiture verte extensive et reconstruire l'annexe contenant la cuisine)
- 5) 103/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.259-2021  
Situation : Avenue de la Floride 107  
Demandeur : Madame Nathalie Zalcman  
(Construire une terrasse en façade arrière, modifier et créer une baie en façade arrière et latérale, réaménager l'intérieur d'une partie du rez-de-chaussée)
- 6) 108/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.342-2022  
Situation : Avenue de Foestraets 69  
Demandeur : Monsieur Philippe Lewkowicz  
(Transformer et agrandir une maison d'habitation uni-familiale (dont la période de construction date de 1962) avec modification de toiture, aménagement d'une piscine non couverte, et réaménagement paysager de la parcelle)
- 7) 104/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.257-2021  
Situation : Rue des Carmélites 73  
Demandeur : Madame Marianne Guigue  
(Mettre en conformité l'agrandissement du rez-de-chaussée, la création d'une cave, l'implantation d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et la modification du grenier en espace habitable d'une maison uni-familiale)
- 8) 110/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.476-2022  
Situation : Avenue des Mûres 6  
Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Mommaerts  
(Construire une piscine de 9x4 mètres)

- 9) 099/22 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.297-2022 (art.177)  
Ligging: Victor Allardstraat en de Haverskerckelaan  
Aanvrager: N.V. Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS)  
De heer Stephan Cautaearts  
(Vernieuwen van Station Ukkel-Stalle - integraal toegankelijk maken van het station, verlenging en vernieuwing van de perrons, bouwen van toegangshellingen en een lift en bouwen van een nieuwe fietsenstalling)
- 10) 101/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.421-2022 (art.177)  
Situation : Rue Egide Van Ophem 2-230  
Demandeur : Administration Communale d'Uccle -  
Service Technique de la Voirie - Monsieur Gaëtan Sautois  
(Réaménager la rue Egide Van Ophem)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/06/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-45794-2021 - Enquête n° 100/2022 – article 177**

**Demandeur : S.A. E-Maprod c/o Monsieur Christian Stenuit**

**Situation : Avenue de la Floride 125 - 127**

**Objet : Rénovation d'un manoir et de sa conciergerie et construction de 2 villas à appartements (Art 177/1 - Modifications suite à la commission de concertation du 20/07/2021)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45794-2021 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 03/11/2020, modifiée le 08/02/2022 en application de l'article 177/1 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par (la) S.A. E-Maprod c/o Monsieur Christian Stenuit;

Vu que la demande telle qu'introduite et modifiée vise la rénovation d'un manoir et de sa conciergerie et construction de 2 villas à appartements (Art 177/1 - Modifications suite à la commission de concertation du 26/07/2021) sur le bien sis Avenue de la Floride 125 - 127;

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

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS n°51 - Quartier Floride-Langeveld approuvé le 15/04/1988 en zone d'habitat en ordre ouvert;

Considérant que les deux parcelles sont reprises en catégories 2 et 3 à l'inventaire de l'état du sol;

Considérant que les parcelles sont densément plantées et que de nombreux arbres remarquables d'essences variées sont présents sur ces parcelles (hêtre pleureur, tilleul argenté, marronnier, hêtres pourpres, érables planes à feuilles crispées) composant des massifs ou isolés;

Considérant que le Manoir Pirenne, son parc et un Tulipier de Virginie (Liriodendron tilupifera) sont classés comme site;

Considérant que la deuxième parcelle n°215X4 (n°127) est reprise dans la zone de protection de ce site classé, ainsi que la partie Nord de la parcelle n°215K5, non reprise dans la zone de site classé;

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20 et 32 de l'annexe B du CoBAT,

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- *Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;*
- *Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;*
- *Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations;*

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 :
  - Art 1.3.2 - profondeur du bâtiment à front de rue;
  - Art 1.5 - Niveau sous comble;
  - Art 1.4 - Gabarit;
  - Art 1.5 - Terrasses;

○ Art 10.0 - Modification de la zone de protection des arbres;  
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 175/15 du CoBAT : *Projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :*
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- 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'art 207 §1 al4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235);  
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 14/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Pétition signée par 253 personnes intitulée : « sauvez l'intégrité du Parc Pirene menacée par une promotion immobilière » : préservation d'un intérieur d'îlot exceptionnel, poumon vert offrant un biotope diversifié, reconnu par la CRMS et Natagora;*
- *Pétition signée par 276 personnes intitulée pareillement;*
- *Nécessité de préservation la zone de protection des arbres;*
- *Nécessité de se conformer aux prescriptions du PPAS;*
- *Le demandeur fait fi de toutes les contraintes pour maximaliser son gain;*
- *Opposition à la villa II;*
- *Nécessité de distinguer les deux parcelles :*
- *Rendre le manoir plus attractif en maintenant l'intégrité et l'unicité patrimoniale, architecturale et paysagère de toute la parcelle;*
- *Laisser une certaine flexibilité pour l'aménagement intérieur de la conciergerie et limiter le programme à un seul logement + 3 emplacements de parking couvert;*
- *Renforcer la protection de l'écran arboré à l'angle Nord-Est du manoir ainsi que celles des rocailles;*
- *Demande de classer toute la parcelle 215K5 comme site;*
- *Etendre la zone relevant du Manoir, de ses dépendances et de son parc;*
- *Assurer la restauration du manoir, du parc et de toutes les rocailles;*
- *Regret que la commune n'ait pas fait du Manoir un équipement d'intérêt collectif;*
- *Pour la parcelle 215X4 : non-conformité au PPAS 51 (0.3, 1.2.3., 1.3.1 §2 et 1.3.4., 1.3.2, 1.3.4., 10.0.)*
- *Zone de protection du site en voie de classement;*
- *Assurer la restauration des rocailles et la protection des écrans végétaux arborés;*
- *Non respect de la zone de bâtisse puisqu'une voie carrossable est implantée dans la zone des 10 mètres;*
- *Profondeur et gabarit;*
- *Densité dépassée;*
- *Création d'un parking à ciel ouvert en intérieur d'îlot;*
- *Nuisances pour les riverains : voitures longeant les limites mitoyennes pour atteindre le Manoir;*
- *Abattage d'arbres : impact désastreux sur l'environnement écologique et la faune existante, les nouveaux arbres ne pourront compenser cette perte;*
- *Qualité de l'air suite aux rejets d'air des parkings souterrains au droit du bâtiment II;*
- *Maintien d'un si grand jardin nécessaire car îlot de fraîcheur, biodiversité,...*
- *Vis-à-vis et grande promiscuité avec la villa II pour les habitants du 75 rue Langeveld;*

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

Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions du 26/04/2022 (réf : CP.2015.0092/9);

Vu l'avis conforme de la CRMS du 16/05/2022, favorable sous réserve;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 29/05/2022;

Vu l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle :

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

**Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 89 arbres de haute-tige de 40 à 330 cm de circonférence dont 25 sont implantés en zone de protection d'arbres (PPAS 51 art. 10.0).*
- *Cet article du PPAS 51 précise également ceci : [Les zones de protection d'arbres] sont principalement destinées à la sauvegarde des plantations et à leur régénération. [...] **Ces zones sont à considérer comme non aedificandi**, sauf situation particulière où, en raison des conditions locales, la limite de la zone peut être modifiée moyennant des mesures particulières de publicité. Hors l'implantation des deux bâtiments projetés mord plus ou moins significativement sur cette zone de protection, et ce tant au niveau des constructions hors-sol que souterraines qui risquent d'endommager fortement les arbres conservés en surface et de limiter toutes replantations à venir dans ces zones.*

- Le projet met en avant l'aspect remarquable et l'impact paysager dans son processus de sélection des arbres à abattre/conservé sans prendre en compte l'aspect écologique. De nombreux arbres à haute valeur environnementale (noyers, merisiers, frênes, chênes, tilleuls, etc.) sont ainsi prévus à l'abattage pour des raisons techniques et de non-esthétisme. Il en va de même pour de nombreux arbres morts implantés dans des massifs.
- Les demandeurs mettent en avant la réduction du nombre d'abattages prévus (120 auparavant) comme amélioration du projet mais ceux-ci sont encore beaucoup trop importants pour une parcelle au patrimoine arboré aussi riche.
- Le projet prévoit la conservation de 146 arbres de haute-tige de 40 à 375 cm de circonférence dont 11 arbres inscrits à l'inventaire des arbres remarquables.
- 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.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 62 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 10/12 cm de circonférence à la plantation.
- La palette des replantations proposées est très variée et représente une sélection de 24 essences différentes dont la grande majorité sont mellifères et/ou fructifères.
- En cas de modification de la palette arborée 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.).
- Ces 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, entre début novembre et fin mars.
- **Remarque générale** : bien que le bilan abattages/replantations ne soit « que » la perte de 27 arbres de haute-tige il est évident que l'ensemble des travaux et des aménagements prévus représente une atteinte significative de la valeur écologique du site qu'il sera difficile de compenser à courts comme moyens termes.

### **Massifs de plantations :**

#### Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.
- 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 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** : Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

### **Toitures vertes :**

#### Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées 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.

### **Zone de protection des arbres :**

#### Modalités :

- 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.

### **Zones de recul :**

#### Modalités :

- 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.

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

Vu l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

*Considérant que*

- *le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique;*
- *la forte pente et l'étroitesse de la rampe d'accès reliant le niveau de sous-sol de la Villa I vers celui de la Villa II, ainsi que le manque de visibilité à son niveau du fait de son coude;*
- *cette rampe sera à la fois utilisée par les cyclistes mais également certains piétons (pour la sortie des poubelles notamment);*
- *le niveau de sécurité élevé en intérieur de site;*
- *l'analyse du rapport d'incidences relevant un sous-dimensionnement des locaux déchets prévus en sous-sols des Villa I et II, de même que l'accessibilité complexe vers le local prévu sous la Villa II (plus de 3 portes à franchir);*
- *que le plan des toitures vertes prévoient des zones de gravier sous les panneaux solaires;*

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- *D'envisager le déplacement des locaux vélos des Villas I et II au moins partiellement en surface dans des locaux couverts et sécurisés implantés aux abords des immeubles;*
- *De prévoir, dans le cas contraire, au minimum via un marquage au sol, un cheminement sécurisé cyclo/piétons le long de la rampe d'accès reliant le niveau de sous-sol de la Villa I vers celui de la Villa II, ainsi qu'un feu de signalisation actionnable par les piétons et cyclistes;*
- *D'augmenter la taille des locaux déchets afin de permettre un tri sélectif optimum de ces derniers, conformément à l'analyse du rapport d'incidences;*
- *Améliorer l'accessibilité vers le local déchets sous la Villa II (accès plus direct avec moins de portes à franchir).*
- *D'installer réellement une toiture verte sous les panneaux solaires et non des graviers;*

**MOTIVATION DE L'ACTE**

Situation existante :

Considérant que la propriété se compose d'une villa de style éclectique, d'une dépendance servant d'écurie et de remise, d'un ancien potager et d'un vaste parc d'inspiration anglaise comprenant, outre ses nombreux arbres et massifs, quelques rocailles (kiosque, pigeonier et volière) et un ancien abri en bois. Elle est de la main de l'architecte A. Pirenne, qui dessine les plans des bâtiments en 1909;

Considérant que la parcelle voisine a probablement été annexée à la propriété Pirenne en 1938. La villa qui s'y trouvait alors a été démolie dans les années '60. Un mur de clôture sépare partiellement ces deux entités. Un terrain de tennis, à l'abandon, est encore en place et, si la composition paysagère semble plus simple d'après le plan de 1938, cette propriété possède également quelques arbres remarquables;

Considérant que le site est composé de plusieurs parcelles cadastrales, et qui sont à examiner comme un ensemble urbanistique d'un seul tenant ;

Historique de la demande :

L'ensemble du terrain (1,46ha) a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis, de propositions de classement et de plusieurs avis des instances concernées. Pour rappel : - 19/01/2015 : demande de permis visant la démolition du Manoir et ses annexes et la construction de 3 villas à appartements, suivie d'un avis défavorable de la CRMS (09/09/2015); - plans modifiés introduits et second avis défavorable de la CRMS (07/03/2016); - 27/04/2016 : avis défavorable de la Commission de Concertation; - 09/06/2017 : nouvelle demande de permis portant sur la rénovation du manoir et de la conciergerie, l'abattage de 57 arbres et la replantation de 50. Cette procédure a été suspendue vu l'introduction d'une demande de classement; - 09/03/2017 : AG : prise d'acte de la demande de classement; - 04/10/2017 : avis CRMS demandant un classement comme site de toute la parcelle « Pirenne »; - 06/06/2019 : AG d'entame de la procédure de classement comme site; - 16/12/2020 : avis CRMS marquant son incompréhension face au périmètre amputé de sa partie nord et son désaccord face au morcellement de la propriété dans le classement; - 31/03/2021 : avis CRMS sur le projet de logement proposé pour les deux parcelles : conforme favorable sous conditions sur les parties protégées et défavorable sur les parties non protégées; - 10/06/2021 : classement définitif de la propriété Pirenne, hormis la zone nord de la parcelle.6;

Suite aux avis de la CRMS du 31/03/2021 et de la Commission de concertation du 20/07/2021 ainsi qu'aux conditions imposées par Urban, le demandeur a introduit le 8/02/2022 une demande modificative du projet en application de l'article 177/1 du CoBAT;

Situation projetée et motivation :

En date du 20 juillet 2021, la Commission de concertation rend un avis favorable unanime et conditionnel sur la demande de permis, ce en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Cet avis est libellé comme suit :

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

16/PFU/1765007- E-Maprod – Avenue de la Floride 125-127

#### **Contexte :**

Considérant que la demande concerne 2 parcelles situées Avenue de la Floride 125 et 127 à savoir les parcelles cadastrées n°215K5 (n°125) et n°215X4 (n°127);

Considérant que le bien se situe en zone d'habitations au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS n°51 – Quartier Floride-Langeveld approuvé le 15/04/1988 en zone d'habitat en ordre ouvert;

Considérant que les deux parcelles sont reprises en catégories 2 et 3 à l'inventaire de l'état du sol;

Considérant que les parcelles sont densément plantées et que de nombreux arbres remarquables d'essences variées sont présents sur ces parcelles (hêtre pleureur, tilleul argenté, marronnier, hêtres pourpres, érables planes à feuilles crispées) composant des massifs ou isolés;

Considérant que le Manoir Pirenne, son parc et un Tulipier de Virginie (Liriodendron tulipifera) sont classés comme site;

Considérant que la deuxième parcelle n°215X4 (n°127) est reprise dans la zone de protection de ce site classé, ainsi que la partie Nord de la parcelle n°215K5, non reprise dans la zone de site classé;

#### **Objet de la demande :**

Considérant que la demande vise à rénover un manoir et sa conciergerie et construire 2 villas à appartements et 1 villa unifamiliale;

#### **Procédures et avis d'instance :**

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

○ Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :

- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m<sup>2</sup>;
- Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
- Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations;

○ Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

- Application de l'art 207 §1 al4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235);
- Application de l'art 126§11 Dérogation à un PPAS :
  - Art 1.3.2 – profondeur du bâtiment à front de rue;
  - Art 1.5 – Niveau sous comble;
  - Art 1.4 - Gabarit;
  - Art 1.5 – Terrasses;
  - Art 10.0 – Modification de la zone de protection des arbres;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : Projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :
  - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m<sup>2</sup>;
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions du 22/03/2021 (réf : T.2015.0092/6/APM/vh);

Vu l'avis conforme de la CRMS du 06/04/2021;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 13/07/2021;

Vu l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle;

Vu l'avis du service Voirie de la Commune d'Uccle;

#### **Enquête publique :**

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2021 au 06/07/2021 inclus;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- **Parcelle cadastrale 215K5 :**
  - Classement comme site;
  - Toute la parcelle 215K5 doit être protégée y compris la partie Nord;
  - zone de protection des arbres;
  - charte de la commune : préservation des intérieurs d'îlots;
  - charte de la commune : intrusion de l'automobile en intérieur d'îlot;
  - charte de la commune : abattage d'arbres;
  - manoir rendu inattentif par le projet;
  - maintenir l'unicité patrimoniale et paysagère de toute la parcelle 215K5;
  - destination des lieux;
- **Parcelle cadastrale 215X4 :**
  - Non respect des prescriptions du PPAS 51 à savoir art. 0.3, 1.2.3, 1.3.1, 1.3.2, 1.3.4, 1.4.1, 1.4.2, 1.5, 10.0;
  - Charte de la commune d'Uccle : préservation des intérieurs d'îlots; intrusion de l'automobile en intérieur d'îlot; intégration dans l'environnement;
  - Non à la Villa II;
  - Oui à la Villa I moyennant conditions;
  - Affiche de l'enquête publique non présente sur le site le 6 juillet;
  - Refus de la Villa III;
  - Architecture contemporaine en flagrante opposition de style avec le manoir entraînant une dégradation visuelle irrémédiable du domaine;
  - Hauteur de la Villa II dépassant visiblement celle du manoir;

- construction en limite de terrain sous les balcons des riverains et accès carrossable en fond de parcelle en longeant les jardins adjacents;
- voirie carrossable et 33 emplacements de parking – nuisances, dérogation au RRU et non-conformité au PRAS;
- Non-conformités au PPAS n° 51 : zone de protection des arbres, densité, implantation, profondeur, gabarits;
- Arrêté d'entame de classement comme site de la propriété dite « Pirenne »;
- Bassin d'infiltration projeté en aval du terrain du projet et donc à proximité immédiate de la propriété de Madame;
- Gestion des eaux et égouttage;
- Accès au parc à côté de l'accès à la propriété de Madame;
- Pétition signée par 229 personnes : atteinte à l'intérieur d'îlot; défendre les caractéristiques historiques de l'avenue de la Floride; atteinte aux prescriptions du PPAS;

#### **Situation existante :**

Considérant que la propriété se compose d'une villa de style éclectique, d'une dépendance servant d'écurie et de remise, d'un ancien potager et d'un vaste parc d'inspiration anglaise comprenant, outre ses nombreux arbres et massifs, quelques rocailles (kiosque, pigeonnier et volière) et un ancien abri en bois. Elle est de la main de l'architecte A. Pirenne, qui dessine les plans des bâtiments en 1909;

Considérant que la parcelle voisine a probablement été annexée à la propriété Pirenne en 1938. La villa qui s'y trouvait alors a été démolie dans les années '60. Un mur de clôture sépare partiellement ces deux entités. Un terrain de tennis, à l'abandon, est encore en place et, si la composition paysagère semble plus simple d'après le plan de 1938, cette propriété possède également quelques arbres remarquables;

#### **Historique de la demande :**

L'ensemble du terrain (1,46ha) a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis, de propositions de classement et de plusieurs avis des instances concernées. Pour rappel : - 19/01/2015 : demande de permis visant la démolition du Manoir et ses annexes et la construction de 3 villas à appartements, suivie d'un avis défavorable de la CRMS (09/09/2015); - plans modifiés introduits et second avis défavorable de la CRMS (07/03/2016); - 27/04/2016 : avis défavorable de la Commission de Concertation; - 09/06/2017 : nouvelle demande de permis portant sur la rénovation du manoir et de la conciergerie, l'abattage de 57 arbres et la replantation de 50. Cette procédure a été suspendue vu l'introduction d'une demande de classement; - 09/03/2017 : AG : prise d'acte de la demande de classement; - 04/10/2017 : avis CRMS demandant un classement comme site de toute la parcelle « Pirenne »; - 06/06/2019 : AG d'entame de la procédure de classement comme site; - 16/12/2020 : avis CRMS marquant son incompréhension face au périmètre amputé de sa partie nord et son désaccord face au morcellement de la propriété dans le classement

#### **Situation projetée et motivation :**

Considérant que la nouvelle demande de permis porte sur les points suivants :

- la rénovation du manoir comme maison unifamiliale,
- la rénovation des dépendances comme logement et garage et tunnel d'accès ,
- la construction de 2 villas à appartements sur la parcelle de droite : villa I (à l'emplacement du terrain de tennis, comprenant 5 logements) et villa II (à l'emplacement de la villa démolie, comprenant 4 logements),
- la construction d'une villa III (unifamiliale, 596m<sup>2</sup>) sur le fond de la parcelle de gauche, à la place des anciens potagers et des anciennes serres,
- un réaménagement paysager : la création d'une nouvelle voie d'accès, la création d'une zone humide (bassin d'infiltration), l'abattage de 120 arbres, la replantation d'arbres et l'entretien (en taille douce) de nombreux arbres,
- la rénovation des rocailles (kiosque, volière, pigeonnier) et la démolition de l'abri en bois et de petits éléments paysagers (empierrement de mare...);

Considérant que l'emprise de construction passe de 459,5 m<sup>2</sup> à 1882,8 m<sup>2</sup>, passant ainsi d'un taux d'emprise de 0,031 à un taux de 0,12;

Considérant que la superficie imperméable des constructions passe de 2.316,2 m<sup>2</sup> à 2.929,8 m<sup>2</sup>, soit un taux d'imperméabilisation passant de 0,15 à 0,20;

Considérant que le nombre de logements présents sur la parcelle passe de 2 unités à 12;

Considérant que le nombre d'emplacements de parkings couverts passe de 2 à 25 et non couverts, de 2 à 8, soit 33 places au total sur la parcelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la rénovation du Manoir Pirenne, le projet conserve le caractère unifamilial d'origine de la villa en adaptant son programme aux exigences de confort actuelles;

#### **Considérant que le projet consiste à :**

- repenser une entrée journalière plus confortable;
- reconcevoir les espaces d'accueil par l'entrée de la façade Nord;
- Déplacer la cuisine de manière à ce qu'elle soit en contact direct avec les espaces de séjour;
- Aménager une terrasse confortable et bien orientée;
- Proposer un ensemble de suites au 1<sup>er</sup> étage;
- Créer un garage 2 voitures en sous-sol avec pente d'accès dans une zone actuellement non plantée;

Considérant qu'un carnet de restauration est joint à la demande et détaille l'état sanitaire de la villa ainsi que les interventions prévues; Considérant qu'en ce qui concerne la dépendance (anciennes écuries), le projet prévoit de rénover complètement ce bâtiment en lui rendant ses dernières fonctions à savoir, une unité de logement à l'étage et des garages au rez-de-chaussée; que le projet prévoit deux emplacements de parking, soit les garages existants, que les portes sont remplacées; que sur la droite, le projet aménage un accès carrossable menant au Jardin 2 au sein duquel est projetée la villa III;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction de deux villas à appartements (Villas I et II), le projet propose une architecture simple et horizontale, agrémentée de terrasses et d'une alternance de grands porte-à-faux servant de terrasses couvertes aux appartements du dessous et de pare-soleils;

Considérant qu'en termes de matériaux, les façades des villas I et II sont revêtues d'une pierre naturelle de ton gris-vert structuré, répondant à la nature du parc résidentiel; que les volets sont en métal gris moyen de même couleur que les châssis; que les grandes terrasses en porte-à-faux seront couvertes de pierre naturelle de même teinte que les façades tandis que leur dessous sera recouvert de pierre claire afin de refléter la lumière vers les pièces de vie; que le sol des terrasses est composé de bois gris clair sur plots agrémenté de bacs à plantes; que les garde-corps sont prévus en verre clair afin de préserver les vues vers le parc; que les toitures



seront des toitures vertes extensives;

Considérant qu'en termes d'implantation, la Villa I s'implante principalement en lieu et place du terrain de tennis existant qui n'est plus entretenu depuis des années; qu'elle se situe partiellement dans une zone de protection des arbres mais qui ne contient aucun arbre si ce n'est un frêne commun; que les travaux nécessiteront l'abattage d'un cèdre de l'Ouest;

Considérant que la Villa II, elle, est implantée en lieu et place de la villa disparue et mord légèrement sur la zone de protection des arbres sans toutefois nécessiter l'abattage d'arbres dans cette zone;

Considérant qu'en termes d'accès aux parkings souterrains, le choix de l'implantation de l'accès au parking en sous-sol a été effectué au regard de la zone la plus basse du terrain, puisque celui-ci est en pente; que ce choix permet de limiter la pente et les excavations; que le tracé du chemin d'accès au regard de l'implantation de la Villa II est par ailleurs justifiée pour des motifs liés à la distribution du parking;

Considérant qu'en termes de vues, le projet annonce qu'il ne pourra exister aucune vue directe ni entre les deux villas elles-mêmes, ni entre les deux villas et le manoir, ni entre les villas et les propriétés voisines; qu'outre les distances importantes entre les différents bâtiments, la couverture paysagère sera renforcée par de nombreuses plantations entre la Villa II et le manoir; que l'option d'un parking commun pour les Villas I et II n'a pas été retenu par le demandeur afin de préserver au maximum la végétation et l'aspect paysager existant; que cette option nécessiterait des travaux de terrassement importants;

Considérant que le projet propose également la construction d'une villa unifamiliale en fond de parcelle, nommée Villa III; que cette villa s'implante sur les anciens potagers et les anciennes serres, dans une zone non reprise dans la zone classée du site de 21,75 ares dont l'accès est prévu via l'entrée cochère créée au sein des dépendances; qu'il s'agit d'une villa de standing comprenant, outre de larges espaces de vie et des chambres spacieuses, un parking 3 voitures en sous-sol et un parking 2 places à l'extérieur, pour les visiteurs;

Considérant qu'en termes d'aménagement paysager, le projet prévoit de restaurer le faste d'antan du parc et d'assurer la tranquillité et l'intimité des futurs occupants du Manoir; qu'une clôture sera placée le long des limites de parcelles; qu'il n'y aura pas de clôtures entre les villas, sauf des clôtures naturelles; qu'un bassin d'infiltration est créé en aval du terrain afin de récolter les eaux de pluie;

Considérant qu'en termes d'arbres, le projet prévoit l'abattage de 120 arbres à haute tige, la plupart étant des arbres malades, morts ou menaçant de tomber; que le projet prévoit de replanter 81 arbres afin de maintenir le caractère arboré du parc; que cette différence entre le nombre d'arbres abattus et replantés est justifié et détaillé dans la demande et que la méthode d'élagage prévue est la « taille douce »; que le projet n'abat aucun arbre remarquable;

Considérant qu'en termes de restauration des rocailles et des constructions annexes, la demande comprend un carnet de restauration détaillant l'état des éléments à restaurer mais précise qu'aucune restauration de ces éléments n'est prévue à ce stade;

Considérant qu'en termes de cheminements sur le site, tous les accès sont de plain-pied; qu'un local vélos est prévu au sein de chacune des villas (46 emplacements au total); que des emplacements vélos non couverts sont prévus pour les visiteurs; que le chemin d'accès au manoir présente une largeur de 3 mètres et d'un trottoir d'une largeur d'1m20 permettant aux camions de pompier ou de déménagement d'accéder au manoir, à la conciergerie et à la villa III; que les trottoirs et chemins d'accès aux bâtiments sont en pavés drainants;

Considérant qu'en termes de stationnement, le projet prévoit 25 emplacements de parking couverts pour 12 logements et 8 emplacements non couverts;

**Vu l'avis conforme de la CRMS du 06/04/2021**, favorable sous conditions sur les parties protégées et défavorable sur les parties non protégées, libellé comme suit :

*« D'emblée, la Commission réitère ce qu'elle a déjà largement exprimé dans ses avis précédents, à savoir que la propriété Pirenne, à tout le moins la parcelle de gauche dans son entièreté, possède sa cohérence propre, issue de sa conception en 1909 comme domaine composé d'un manoir annexé d'une dépendance et d'un potager, le tout inscrit dans un parc paysager unique composé de cheminements et de perspectives mettant en valeur la position de la villa. Le soin apporté en outre à des éléments plus ponctuels, tels les dépendances ou les rocailles, illustre la qualité de l'ensemble de la propriété.*

*La CRMS n'a ni souscrit ni compris que l'emprise du classement du domaine ait été amputée de sa partie nord (potager et dépendance), tandis que c'est une portion intrinsèque de la propriété qui est niée. Cette non-reconnaissance de la cohérence d'ensemble est aujourd'hui confortée par le projet de construction de la villa III, projet auquel l'Assemblée s'oppose fermement de manière collégiale puisqu'il vient irrémédiablement perturber la cohérence de la composition paysagère.*

*De plus, pour les besoins d'accès à cette nouvelle villa, il est prévu de creuser un passage dans la dépendance, réduisant celle-ci à une sorte de tunnel pour faciliter la mobilité.*

*La Commission demande instamment de renoncer à la construction de cette 3e villa et d'élaborer un projet patrimonial cohérent pour toute cette parcelle gauche, dans le respect de sa conception originelle et de sa valeur patrimoniale d'ensemble, incluant la partie nord et la dépendance.*

*Après avoir clarifié sa vision d'ensemble pour la propriété Pirenne, la Commission émet les conditions suivantes sur d'autres aspects du projet.*

*Concernant la rénovation du manoir et celle de ses abords, l'Assemblée demande de ne pas faire de l'entrée arrière (créée en 1938) l'accès principal à la demeure, ce qui nuirait à la scénographie générale permettant de découvrir la maison et à la hiérarchie des façades. La CRMS demande aussi de ne pas renouveler le revêtement autour du manoir par des pavés drainants, la mise en place de telles fondations risquerait de toucher le système racinaire des arbres proches du manoir, en particulier celui du hêtre pleureur (racines particulièrement fragiles). Seul un ajout de matériau en surface peut être acceptable, sans nouvelles fondations.*

*Concernant la terrasse, la CRMS s'oppose à la mise en place de pieux de fondation, toujours dans la nécessaire préservation du système racinaire de ces arbres remarquables. Ceci n'exclut pas qu'une terrasse soit posée sur le sol (principe moins impactant) ou déplacée du côté Ouest (également sans fondations).*

*Au niveau des abords du manoir, la Commission souhaite que les haies entourant le soubassement soient préservées car elles participent à l'esthétique générale de la villa.*

*Pour la rénovation des façades et de l'intérieur, la Commission demande de:*

- réaliser, avant le chantier, un inventaire des châssis accompagné d'une étude stratigraphique afin de déterminer, avec approbation de la DPC, quelles sont les pièces à restaurer et/ou à remplacer, et quel sera le traitement de finition;*
- soumettre des plans et les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser, à la DPC avant travaux,*
- prévoir un état des lieux des maçonneries, et soumettre les techniques et essais de nettoyage à l'approbation de la DPC,*
- reporter les bouches d'extraction et d'entrées d'air en toiture de l'intégration d'une ventilation double flux et les rendre les plus invisibles possible;*

*- enfin, elle souscrit largement à la volonté de préserver au maximum les détails constructifs intérieurs. Concernant la rénovation des dépendances, outre son exclusion - incohérente sur le plan patrimonial - de l'emprise du site classé, la Commission n'accepte pas le parti pris d'en faire un grand garage doublé d'un large passage permettant l'accès à la villa III.*

*A l'origine, cette construction d'allure pittoresque - à en croire les documents anciens - servait d'écurie, de remise et de petit logement.*

Le bâtiment, mal documenté dans le dossier de demande, mériterait d'être valorisé dans une perspective générale cohérente de restauration/rénovation du domaine Pirenne : une analyse plus fine des possibilités de ce bâtiment doit être faite, dans le respect de sa typologie, de ses caractéristiques architecturales, de ses ouvertures (rapport plein-vide envisagé)...

De plus, une restauration minutieuse de la volière qui lui est accolée est projetée, ce qui est positif mais éminemment peu cohérent avec la lourde transformation envisagée pour la dépendance...

Concernant la construction des villas I et II, la Commission ne s'oppose pas à leur implantation et demande, outre le respect strict de la hiérarchie des volumes entre la hauteur du manoir Pirenne et celle des nouvelles constructions, de s'assurer que les terrassements, fondations et déroulement du chantier n'abîment pas le système racinaire de l'un des arbres remarquables. Pour cela, la Commission demande que les prescriptions visant « la protection du système racinaire des arbres lors des travaux de terrassement » soient scrupuleusement respectées (voir <http://www.arbrescaue77.org/medias/files/la-protection-du-systeme-racinaire.pdf>).

Enfin, d'un point de vue paysager, l'Assemblée précise les points suivants :

- le chemin d'accès originel menant depuis le portail à rue jusqu'au manoir Pirenne doit être maintenu, même piétonnier, afin de préserver la scénographie et les cheminements du lieu;
- les chemins d'accès à la villa et sa dépendance ne peuvent pas être mutualisés avec ceux de la promotion immobilière organisée sur la parcelle de droite; surtout que ce choix est avant tout dicté par l'accès à la construction de la nouvelle Villa III, à laquelle la CRMS s'oppose fermement.

La CRMS demande de garder autonome l'une de l'autre chacune des deux parcelles;

- les divers cheminements du parc n'ont pas été assez étudiés au niveau de leur matérialité, et il serait intéressant d'en garder une trace pérenne, ce qui paraît peu probable si les chemins se laissent peu à peu recouvrir par du gazon,
- la création d'une zone humide dans le bas du site, regroupant les eaux d'infiltration des divers bâtiments, est à exclure : sa mise en œuvre nécessiterait d'importants terrassements, ce qui constitue toujours un risque pour les arbres du parc et, ensuite, cela changerait la perspective sur le parc paysager de manière importante.

La CRMS préconise d'opter pour une infiltration des eaux de pluie par immeuble, sans travail de terrassement conséquent,

- la clôture d'enceinte du site doit rester perméable à la petite faune,
- les différentes zones du parc Pirenne doivent rester perméables les unes par rapport aux autres, dans le passage physique de l'une à l'autre comme dans les perceptions visuelles,
- concernant la taille des arbres telle que projetée dans l'Annexe 9 accompagnant la demande de permis, il ne s'agit nullement de « taille douce » mais bien d'étêtage, ce qui est strictement interdit. La Commission demande d'adapter la taille au développement ontogénique des arbres et de se référer aux mesures suivantes : La gestion des arbres d'ornement : 1ère partie : Une méthode d'analyse et de diagnostic de la partie aérienne, par P. Raimbault, M. Tanguy, Revue Forestière Française, XLV – 2 (1993), et 2e partie :

Gestion de la partie aérienne : les principes de la taille longue moderne des arbres d'ornement, par P. Raimbault, F. De Jonghe, R. Truan, M. Tanguy, Revue Forestière Française, XLVII – 1 (1995). »

Considérant donc, qu'en termes d'aménagements intérieurs du manoir, seule la modification de l'entrée pose un problème patrimonial; que le reste des interventions est acceptable à l'exception de l'emplacement des prises et rejet d'air pour la ventilation qu'il convient de reporter en toiture;

Considérant que les décors intérieurs d'origine doivent être conservés et valorisés;

Considérant qu'en termes d'abords, la CRMS impose des revêtements sans fondations près des arbres aux abords du manoir; qu'il est donc nécessaire d'adapter le projet en conséquence et de peut-être déplacer la terrasse;

Considérant qu'en ce qui concerne la rénovation de la dépendance, il y a lieu de retravailler cet aspect du projet en renonçant au passage couvert à travers le bâtiment et en étant plus respectueux des caractéristiques du bâtiment en termes d'ouvertures, notamment;

Que dès lors, le rez-de-chaussée ne peut pas être affecté au stationnement uniquement mais à une occupation commune à l'ensemble des résidents et respectant les qualités patrimoniales et environnementales;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction de deux villas à appartements (Villas I et II), le projet propose une architecture simple et horizontale, agrémentée de terrasses et d'une alternance de grands porte-à-faux servant de terrasses couvertes aux appartements du dessous et de pare-soleils;

Considérant qu'en termes de matériaux, les matériaux choisis sont acceptables et tendent à s'intégrer au contexte de parc arboré;

Considérant qu'en termes d'implantation, la Villa I est implantée suite à la modification du tracé de l'accès, qui entraîne l'abattage d'arbres en zone de recul;

Que l'implantation de cet accès doit être conservé, l'implantation de la villa modifiée en conséquence;

Considérant cependant que la Villa II, elle, est implantée de biais par rapport à la Villa I; que ce choix d'implantation, rapproche l'angle du bâtiment du manoir Pirenne; que la proximité ainsi créée nécessite une forte densification des plantations dans cette zone alors que le manoir Pirenne nécessite plus de respiration; que la mise en scène du manoir dans son contexte lors de l'arrivée le long du chemin d'accès est mise à mal par l'implantation de la Villa II; qu'il y a donc lieu de modifier l'implantation de la Villa II en l'implantant parallèlement à la Villa I, ce qui permettra d'ouvrir la perspective vers le manoir;

Considérant qu'en termes de parkings, il n'est pas envisageable de prévoir des emplacements non couverts à l'intérieur de la parcelle; qu'il y a donc lieu de renoncer aux emplacements de parking à l'air libre;

Considérant qu'étant donné la nouvelle implantation de la Villa II et la condition de la CRMS refusant la mutualisation du chemin d'accès au manoir, il y a lieu d'étudier plus avant la possibilité de relier les deux parkings souterrains des Villas I et II afin de n'avoir plus qu'un seul accès côté rue de Floride; que ceci répond aux préoccupations communales et régionales de diminuer drastiquement l'impact négatif et les nuisances inhérentes à la présence des voitures en intérieur des parcelles; que cette liaison doit être étudiée dans le respect des arbres remarquables;

Considérant que le nombre de parking déroge au RRU, en dépassant largement le nombre de 2 emplacements par logement, ce qui ne se justifie pas; qu'il y a donc lieu de diminuer le nombre de parkings souterrains;

Considérant que le projet propose également la construction d'une villa unifamiliale en fond de parcelle, nommée Villa III; que cette villa implantée en fond de parcelle nécessite une lourde transformation de la conciergerie afin d'y pratiquer un passage pour véhicules; que l'implantation d'une villa à cet endroit n'est pas acceptable en termes de proximité avec les propriétés voisines et d'atteinte au fond de parcelle par la présence de voitures; que les nuisances engendrées par la présence d'une habitation unifamiliale dans cette zone qui a vocation à être végétalisée et qui fait partie intégrante du parc ne peuvent s'envisager; que ceci répond aux préoccupations communales et régionales de diminuer drastiquement l'impact négatif et les nuisances inhérentes à la présence des voitures en intérieur des parcelles; qu'il y a donc lieu de renoncer à la Villa III et d'étudier cette zone dans une perspective paysagère;

Considérant qu'en termes d'arbres, voir avis BE, Service Vert et DPC pour l'abattage des arbres;

Considérant que les abattages doivent être réduits, notamment par la modification de l'implantation des villas I et II;

Considérant que les haies et clôtures doivent permettre le passage de la petite faune;

Considérant que les parcelles sont soumises au PPAS n°51 – Quartier Floride – Langeveld; qu'elles se situent en zone d'habitat en ordre ouvert; que le bien présente une importante zone de protection des arbres; qu'une zone de recul longe la voirie; que le projet déroge aux prescriptions du PPAS, à savoir :

- Art 1.3.2 : profondeur de la construction;
- Art 1.4.1 : gabarit de construction à front de voirie;
- Art 1.5 : toiture;

Considérant que, premièrement, le projet déroge à l'article 1.3.2 : profondeur de la construction, en ce que la profondeur des villas dépasse les 15m prescrits; que la profondeur des Villas I et II est de respectivement 23,90 m et 26 m; que cette dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :

- Le projet est conforme au P/S et à l'emprise au sol imposés par le PPAS;
- La dérogation est la conséquence des affectations prévues par le PPAS et de l'étroitesse de la zone constructible;
- La zone de protection des arbres occupe une grande partie du terrain;
- Le volume des villas a été étudié en profondeur afin de respecter cette zone de protection des arbres;
- Les villas s'implantent en zone constructible;
- Leur implantation respecte globalement les zones plantées de la zone de protection des arbres;
- Leur implantation ne nécessite l'abattage que de quelques arbres;
- Il est préférable de prévoir 2 villas plus profondes que 3 ou 4 immeubles respectant la profondeur des 15 m;
- Le volume des villas est proportionné à l'échelle du terrain;
- Elle permet l'aménagement de pièces de vie confortables qui répondent au niveau de standing du projet;
- Au égard de la qualité du terrain considéré, seul un projet de standing peut y prendre place;

Considérant que cette dérogation est conséquente, ayant notamment un fort impact sur la zone de protection;

Que la dérogation doit être réduite en limitant la profondeur à 20 mètres maximum, et ce pour les Villas I et II;

Considérant que le projet déroge également à l'article 1.4.1-Gabarit de construction à front de voirie en ce que la Villa I présente, à certains endroits, une hauteur supérieure à 10,50 m; que ce dépassement est la conséquence :

- Du relief naturel du sol au sein duquel il a été décidé de s'inscrire plutôt que de le modifier;
- De la volonté d'inscrire le sous-sol dans la continuité du niveau du trottoir pour éviter des excavations trop importantes et un bouleversement du système racinaire de certains arbres;

Considérant que le volume projeté ne déroge pas aux prescriptions du PPAS en termes de nombre de niveaux;

Considérant que la rue de la Floride présente un certain éclectisme en termes de gabarits et de typologies allant d'immeubles à appartement R+2 ou R+3 aux villas unifamiliales R+1+T ou R+2+T;

Considérant cependant que les immeubles en relation immédiate avec la Villa I ont des gabarits bien plus modestes et que le dialogue avec les maisons faisant face au projet est difficile, étant donné la hauteur excessive de cette villa;

Considérant que la Villa I présente un gabarit excessif au regard de son contexte et ne s'intègre pas à son environnement immédiat; que la hauteur excessive de cette villa ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de renoncer au dernier étage de la Villa I;

Considérant que le projet déroge également à l'article 1.5 – Toiture en ce qu'il propose une toiture plate et non une toiture à versants;

Considérant qu'il ressort que, en zone d'habitat en ordre ouvert, le PPAS n° 51 prévoit un mécanisme dérogatoire concernant la forme de la toiture. Ainsi, à certains endroits, les toitures plates sont autorisées, pour le bon aménagement des lieux. En l'espèce, dès lors que le Projet propose la création d'un parc résidentiel dont il entend dissimuler au maximum l'impact visuel en intégrant parfaitement les constructions au sein des caractéristiques paysagères du Bien, la prévision de toitures vertes (extensives) est, sinon essentielle, à tout le moins justifiée. Elle l'est également à l'égard du Manoir Pirenne qui, grâce à la prévision de toitures plates pour les nouvelles constructions, restera le point culminant. La prévision de toitures à versants augmenterait la hauteur sous faite et la volumétrie des Villas, ce qui n'est pas souhaitable et ne répond pas au bon aménagement des lieux. Cela ne mettrait par ailleurs pas le Manoir Pirenne en valeur. Il ressort de ce qui précède que le mécanisme exceptionnel prévu par la prescription 1.5 s'agissant de la forme de la toiture s'applique au Projet;

Considérant que les deux Villas se voient agrémenter d'un niveau supplémentaire correspondant au niveau sous combles autorisé par la prescription 1.5 du PPAS n° 51 si le Projet devait recevoir une toiture à versants. L'aménagement de ce niveau supplémentaire ne porte cependant pas la hauteur sous faite au-delà de ce qui est autorisé par les prescriptions littérales du PPAS n° 51; que le projet s'inscrit donc dans les gabarits autorisés par le PPAS n° 51;

Considérant donc que cette dérogation (niveau sous combles) est acceptable;

Considérant que le projet déroge au même article mais en ce qui concerne les terrasses; que cette dérogation est sollicitée de cette manière :

- Les terrasses présentent une largeur de plus de 4 mètres;
- Elles présentent, ensemble ou individuellement, une largeur supérieure aux 2/3 de la toiture;
- Les terrasses sont principalement incluses dans le volume de la toiture (terrasses couvertes);
- La terrasse non couverte se présente comme une coursive permettant l'entretien depuis l'extérieur;
- Les deux terrasses couvertes permettent aussi de faciliter l'entretien du bâtiment depuis l'extérieur;
- Soit elles n'ont aucun impact visuel en raison de leur éloignement par rapport aux façades, soit cet impact visuel est limité;
- Elles jouent un rôle en termes de protection solaire et sont primordiales sur la qualité de vie intérieure des appartements eux-mêmes;
- Les terrasses contribuent à l'esthétique générale de l'architecture développée qui se caractérise par un jeu de pleins et de vides, de volumes en creux, d'alternance de matériaux (pierre et verre);
- Dans le même ordre d'idée, les terrasses permettent de casser l'effet de masse en apportant néanmoins de la force et du caractère aux bâtiments, tout en atténuant les gabarits par la finesse que créent les lignes qu'elles forment.

Considérant que le projet déroge déjà en profondeur et que les terrasses prévues accentuent encore cette dérogation; que les surfaces prévues pour ces terrasses sont particulièrement généreuses et pourraient être réduites afin de diminuer la dérogation à l'article 1.5;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de diminuer la largeur des terrasses;

Considérant que la demande sollicite la modification de la zone de protection des arbres (Art 10.0);

Considérant que la zone de protection d'arbres comporte une servitude non aedificandi, laquelle peut être modifiée en raison des conditions locales et pour autant que les mesures particulières de publicité aient été préalablement organisées; qu'en l'espèce, les zones de protection des arbres considérées ne correspondent pas à la réalité du terrain en termes de plantations; que la modification des limites de la zone de protection d'arbres est postulée sur des zones qui ne sont pas plantées ou très peu; que la Villa I s'implante en lieu et place du terrain de tennis existant de sorte qu'il s'agit d'une zone dépourvue de plantations, et a fortiori de plantations de qualité; que l'implantation de la Villa I nécessite l'abattage d'un seul arbre en zone de protection d'arbres, soit un frêne commun (n° 11), qui ne présente aucun impact paysager; que l'implantation de la Villa II s'inscrit de manière très marginale dans la zone de protection des arbres; qu'elle ne nécessite l'abattage d'aucun arbre dans cette zone; que la Villa II s'implante en lieu et place d'une villa démolie à la fin des années '60 pour laisser place à une pelouse; que la Villa III s'implante sur une zone de protection d'arbres qui ne correspond pas à la réalité. En effet, comme déjà souligné, la Villa III s'implante en lieu et place des anciennes serres et des anciens potagers, de sorte que la flore arboricole que l'on y rencontre est sauvage et peu qualitative;

Considérant que la Villa III ne peut s'envisager, une modification de la zone de protection des arbres en fond de parcelle n'est pas acceptable;

Considérant qu'en termes d'accessibilité aux PMR, le projet a été soumis à l'avis de l'ASBL AccessAndGo et qu'il en résulte que le projet est non conforme aux exigences du RRU; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire :

- Pour la villa I : la porte du sas d'entrée doit être décalée de façon à garantir un accès à la poignée de 50 cm par rapport à l'angle rentrant. La porte d'accès au parking doit offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm.
- Pour la villa II : la porte du sas d'entrée doit également offrir un accès à la poignée. La porte du sas ascenseur au niveau du parking doit être élargie pour garantir 85 cm de libre passage, feuille de porte de 93 cm.

Considérant que le projet a été soumis à l'avis du SIAMU;

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 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.

Les conditions émises par la Commission sont les suivantes :

Conditions CRMS :

- Renoncer au passage de véhicules à travers les dépendances et élaborer un projet patrimonial cohérent pour cette parcelle gauche, dans le respect de sa conception originelle et de sa valeur patrimoniale d'ensemble, incluant la partie nord et la dépendance, en réalisant une analyse plus fine des possibilités liées à l'aménagement des dépendances, dans le respect de la typologie de ce bâtiment, de ses caractéristiques architecturales, de ses ouvertures (rapport plein vide envisagé)...;
- Ne pas faire de l'entrée arrière du manoir l'accès principal à la demeure;
- Ne pas renouveler le revêtement autour du manoir par des pavés drainants (seul un ajout de matériau en surface peut être acceptable, sans nouvelles fondations); o Ne pas placer de pieux de fondation pour la mise en œuvre de la terrasse (ceci n'exclut pas qu'une terrasse soit posée sur le sol (principe moins impactant) ou déplacée du côté Ouest (également sans fondations));
- Préserver les haies entourant le soubassement du manoir;
- Reporter les bouches d'extraction et d'entrées d'air de ventilation double flux en toiture du manoir et les rendre les plus invisibles possible;
- Ne pas mutualiser les chemins d'accès à la villa et sa dépendance avec ceux des deux villas à appartements;
- Mieux étudier les divers cheminements du parc au niveau de leur matérialité, afin d'en garder une trace pérenne;
- Renoncer à la création d'une zone humide dans le bas du site, regroupant les eaux d'infiltration des divers bâtiments mais opter pour une infiltration des eaux de pluie par immeuble, sans travail de terrassement conséquent;
- Prévoir une clôture d'enceinte du site perméable à la petite faune;
- Modifier l'annexe 9 accompagnant la demande de permis, en ce qu'il ne s'agit nullement de « taille douce », mais bien d'ététagement, ce qui est strictement interdit, et adapter la taille au développement ontologique des arbres en se référant à l'ouvrage cité plus haut.

Conditions Urban :

- Modifier l'implantation et la profondeur à maximum 20 mètres de la Villa I afin de limiter l'impact sur la zone de protection en maintenant le tracé de l'accès de la voirie interne;
- Modifier l'implantation et la profondeur à maximum 20 mètres de la Villa II afin de rouvrir les perspectives vers le Manoir Pirenne (parallèlement à la Villa I);
- Renoncer à un étage de la Villa I;
- Renoncer aux places de parking à l'air libre sur l'ensemble du site;
- Relier les deux parkings des Villas I et II avec un seul accès côté rue de Floride;
- Respecter le RRU en matière de nombre de stationnement;
- Renoncer à la villa III (maison unifamiliale en fond de parcelle) et étudier cette zone dans une perspective paysagère;
- Réduire la largeur des terrasses couvertes des Villas I et II;
- Retravailler la transformation de la dépendance en renonçant au passage couvert à travers le bâtiment et en étant plus respectueux des caractéristiques du bâtiment en termes d'ouvertures, notamment, et ne pas consacrer le rez-de-chaussée au stationnement uniquement;
- Assurer le passage de la petite faune pour l'ensemble des clôtures;
- Conserver et valoriser les éléments de décors d'origine du Manoir;
- Se conformer aux techniques de protection du système racinaire en accord avec la Direction du Patrimoine culturel;
- Se conformer à l'avis AccesAndGo du 13/07/2021;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 29/09/2020 (réf. CP.1981.1126/10/GE/dd);
- Réduire les abattages d'arbres.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

de modifier l'objet de la demande en ce que le nombre de logement doit être réduit;

de ne pas être accessoires en ce que la profondeur, hauteur et implantation des villas doivent être modifiées;

de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit mieux respecter la zone de protection d'arbres et le patrimoine bâti;

de réduire des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur, hauteur et implantation des villas doivent être

modifiées;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique;

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;

Conditions à satisfaire avant le chantier :

Réaliser, avant le chantier, un inventaire des châssis du manoir accompagné d'une étude stratigraphique afin de déterminer, avec approbation de la DPC, quelles sont les pièces à restaurer et/ou à remplacer, et quel sera le traitement de finition;

Soumettre des plans et les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser, à la DPC avant travaux;

Prévoir un état des lieux des maçonneries, et soumettre les techniques et essais de nettoyage à l'approbation de la DPC;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

Les dérogations aux articles 1.3.2-Profondeur de la construction et 1.5-Niveau sous combles du PPAS n°51 Floride-Langeveld sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 1.4.1-Gabarit de construction à front de voirie et 1.5-terrasses du PPAS n°51 Floride-Langeveld ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La demande de modification de la zone de protection des arbres peut s'envisager côté avant mais pas en fond de parcelle;

En conséquence de cet avis, en date du 9 août 2021, le Demandeur introduit une demande de modification du dossier de demande de permis en application de l'article 177/1 du CoBAT;

Considérant que la nouvelle demande de permis porte sur les points suivants :

- la rénovation du manoir comme maison unifamiliale;
- l'aménagement paysager du reste de la parcelle 215K5;
- la démolition du terrain de tennis;
- la rénovation de la conciergerie;
- la rénovation des rocailles;
- la construction de 2 villas à appartements sur la parcelle 215X4;
- l'abattage de 89 arbres;

Considérant qu'il y a lieu de déterminer si le projet modifié a pris en compte les conditions émises par Urban et par la CRMS lors de la Commission de concertation à savoir :

Conditions Urban :

1) Modification de l'implantation des villas I et II :

- *Modifier l'implantation et la profondeur à maximum 20 mètres de la villa I afin de limiter l'impact sur la zone de protection en maintenant le tracé de la voirie interne;*
- *Modifier l'implantation et la profondeur à maximum 20 mètres de la Villa II afin de rouvrir les perspectives vers le manoir Pirenne;*

Ces deux conditions ont été suivies. Les 2 villas se développent sur une profondeur de 20 mètres maximum, et ce malgré les décrochages multiples, à l'exception d'une émergence pour le volume de la cheminée, ce qui est acceptable. Leur implantation a également été revue. La nouvelle implantation de la Villa I permet de limiter l'impact du projet sur la zone de protection des arbres (un seul arbre abattu dans cette zone pour l'implantation de la Villa I);

2) Réduction du gabarit de la Villa I :

- *Renoncer à un étage de la Villa I;*

Le projet initial prévoyait 3 niveaux sous corniche pour la Villa I, avec un niveau supplémentaire correspondant au niveau sous combles. Le projet modifié supprime un niveau de la Villa, comme demandé, de sorte qu'elle présente désormais 2 niveaux sous combles avec un niveau supplémentaire correspondant au niveau sous combles autorisé par la prescription 1.5 du PPAS n°51;

3) Parking à l'air libre :

- *Renoncer aux places de parking à l'air libre sur l'ensemble du site;*

Plus aucune place de parking extérieure n'est dessinée dans le projet modifié, ce qui correspond à ce qui a été demandé en commission de concertation. Il est évident que les zones de manœuvre pour les camions de pompiers ne peuvent être dédiées au parking;

4) Parkings des Villas I et II :

- *Relier les deux parkings des Villas I et II avec un seul accès côté rue de Floride;*

A cet égard, la Commission précisait que : « *Considérant qu'étant donné la nouvelle implantation de la Villa II et la condition de la CRMS refusant la mutualisation du chemin d'accès au manoir, il y a lieu d'étudier plus en avant la possibilité de relier les deux parkings souterrains des Villas I et II afin de n'avoir plus qu'un seul accès côté rue de Floride; que ceci répond aux préoccupations communales et régionales de diminuer drastiquement l'impact négatif et les nuisances inhérentes à la présence des voitures en intérieur des parcelles; que cette liaison doit être étudiée dans le respect des arbres remarquables.* »;

Cette condition est ici rencontrée puisqu'une seule entrée de parking a été créée côté rue de Floride, assurant ainsi un flux de véhicules au sein de la parcelle limité aux logements présents dans le Manoir et la conciergerie (donc maximum 3 logements), limitant ainsi les nuisances pour les riverains ainsi qu'un charroi trop important sur le petit chemin conservé à son emplacement initial;

Cependant, la rampe d'accès reliant le niveau de sous-sol de la Villa I vers celui de la Villa II est trop pentue pour une utilisation aisée par les cyclistes (14%, contre max. 10%), elle est assez étroite et comporte un coude. Ceci entraîne un manque de visibilité et donc un risque d'accident avec les voitures, tant pour les cyclistes que lors des mouvements de poubelles;

Il y a donc lieu d'amener des améliorations à cette rampe (pente à adoucir, coude à éviter, largeur à augmenter, marquage au sol à prévoir, feu de signalisation actionnable par les piétons à placer,... ?) afin d'augmenter la sécurité des déplacements dans les sous-sols;

5) Nombre d'emplacements de stationnement :

– *Respecter le RRU en matière de nombre de stationnement;*

Le Projet modifié est désormais strictement conforme à l'article 6 du titre VIII du RRU, en prévoyant un total de 21 emplacements de stationnement pour 12 logements, soit un peu moins de deux emplacements par logement. Plus précisément, il prévoit :

- 19 emplacements de stationnement pour les Villas I et II, et la conciergerie (11 logements);
- 2 emplacements de stationnement pour le Manoir (maison unifamiliale);

6) Suppression de la Villa III :

– *Renoncer à la Villa III (maison unifamiliale en fond de parcelle) et étudier cette zone dans une perspective paysagère;*

Ce qui est fait dans le projet modifié. En conséquence, la zone de protection d'arbres est entièrement conservée à cet endroit, et l'ensemble de ces arbres sont préservés. En outre, cela a pour effet de réduire les nuisances engendrées par le passage en intérieur d'îlot, puisque des véhicules ne devront plus accéder à cette partie du terrain ainsi que les nuisances de vues depuis et vers cette villa. Les anciennes serres seront utilisées de manière commune, en vue du stockage de matériel, de jardin notamment. Au vu des nécessités d'entretien paysager de la zone, un passage est néanmoins conservé à travers l'ancienne conciergerie (transformée en deux logements). Ce passage ne servira donc qu'exclusivement aux véhicules d'entretien devant accéder aux jardins à l'arrière de la parcelle;

7) Réduction de la largeur des terrasses :

– *Réduire la largeur des terrasses couvertes des Villas I et II;*

La largeur des terrasses a été revue à la baisse. L'emprise des deux villas et de leurs terrasses ont été diminuées en largeur et proposent désormais des volumes plus allongés et moins cubiques, s'adaptant ainsi mieux à la zone de protection des arbres;

8) Conciergerie :

– *Retravailler la transformation de la dépendance en renonçant au passage couvert à travers le bâtiment et en étant plus respectueux des caractéristiques du bâtiment en termes d'ouvertures, notamment, et ne pas consacrer le rez-de-chaussée au stationnement uniquement;*

Cette condition émise par Urban rejoint une condition émise par la CRMS à savoir :

– *Renoncer au passage de véhicules à travers les dépendances et élaborer un projet patrimonial cohérent pour cette parcelle gauche, dans le respect de sa conception originelle et de sa valeur patrimoniale d'ensemble, incluant la partie nord et la dépendance, en réalisant une analyse plus fine des possibilités liées à l'aménagement des dépendances, dans le respect de la typologie de ce bâtiment, de ses caractéristiques architecturales, de ses ouvertures (rapport plein vide envisagé)...;* En conséquence de ces conditions, la dépendance a fait l'objet d'un travail d'aménagement plus respectueux de ses caractéristiques d'origine, tout en l'insérant dans un projet patrimonial d'ensemble, en y créant deux logements (1 chambre);

En outre, conformément aux conditions de la Commission, le projet modifié consacre une partie du rez-de-chaussée du bâtiment au logement, en y incluant une partie d'un des deux appartements (hall d'entrée / chambre / SDB). Néanmoins, un passage sera conservé à travers la dépendance, en vue de permettre l'accès aux jardins à l'arrière aux véhicules d'entretien qui seront nécessaires à l'aménagement/entretien paysager de cette zone. Pour rappel, les serres à l'arrière seront d'ailleurs utilisées de manière commune pour le stockage de matériel. Ce passage ne servira néanmoins qu'exclusivement à ces véhicules d'entretien. En outre, il a été réduit à son strict minimum, tant en largeur qu'en hauteur;

Les aménagements proposés pour la dépendance seront analysés plus loin et détaillés par l'avis CRMS;

9) Abattage :

- *Réduire les abattages d'arbres;*

Le premier projet proposait l'abattage de 120 arbres à haute tige. Le projet modifié propose désormais l'abattage de 89 arbres;

10) Éléments de décor du Manoir :

11) Assurer le passage de la petite faune pour l'ensemble des clôtures;

Conditions CRMS :

1) Accès principal au Manoir :

- *Ne pas faire de l'entrée arrière du Manoir l'accès principal à la demeure;*

Condition respectée;

2) Revêtement alentour :

- *ne pas renouveler le revêtement autour du manoir par des pavés drainants (Seul un ajout de matériau en surface peut être acceptable, sans nouvelles fondations);*

Condition respectée;

3) Fondations/terrasses :

- *Ne pas placer de pieux de fondation pour la mise en œuvre de la terrasse;*

Le projet ne prévoit plus de terrasse pour le Manoir. Condition respectée;

4) Haies :

- *Préserver les haies entourant le soubassement du manoir;*

Condition respectée. Un maximum de haies existantes est conservé à l'exception de la zone nécessaire à l'allée de garage;

5) Techniques en toiture :

- *Reporter les bouches d'extraction et d'entrées d'air de ventilation double flux en toiture du manoir et les rendre les plus invisibles possible;*

Condition respectée;

6) Cheminements du parc :

- *Mieux étudier les divers cheminements du parc au niveau de leur matérialité, afin d'en garder une trace pérenne;*

Condition respectée. L'ensemble des chemins du jardin seront exécutés avec un revêtement semi-dur, type KoMex, un produit néerlandais utilisé depuis de nombreuses années dans les parcs ainsi que dans les réserves naturelles. Pour l'ensemble des chemins existants, et la voie d'accès existante, seule la couche supérieure sera retirée. Ceci pourra être fait à la machine la plupart du temps. Néanmoins, autour des arbres remarquables autour du Manoir et le long des chemins, il sera procédé avec extrême prudence, et si nécessaire à la main. Tous les chemins seront bordés comme à l'origine avec des briques. Si nécessaire, les briques seront remplacées et, là où elles manquent, de nouvelles briques seront posées, similaires aux briques existantes;

7) Mutualisation des chemins d'accès :

- *Ne pas mutualiser les chemins d'accès à la cilla et sa dépendance avec ceux des villas à appartements;*

Le projet modifié postule la création d'un parking souterrain commun aux deux Villas, avec un accès unique côté rue de Floride;

La voie d'accès existante située le long de la limite parcellaire est conservée globalement dans son tracé actuel, sauf une légère modification de tracé au niveau de la Villa II, pour les besoins de l'implantation de celle-ci. Elle ne servira donc qu'à l'accès aux habitants du Manoir (habitation unifamiliale) et de la conciergerie (deux appartements 1 chambre), soit un nombre extrêmement réduit par rapport au projet initial, puisque les habitants des Villas I et II n'emprunteront plus celle-ci. Condition respectée donc;

8) Infiltration des eaux :

- Renoncer à la création d'une zone humide dans le bas du site, regroupant les eaux d'infiltration des divers bâtiments mais opter pour une infiltration des eaux de pluie par immeuble, sans travail de terrassement conséquent;

Le projet modifié renonce à la création d'un bassin d'infiltration en aval du terrain afin de récolter les eaux de pluie. L'infiltration des eaux de pluie se fera donc par immeuble. Condition respectée;

9) Taille douce :

- Modifier l'annexe 9 accompagnant la demande de permis, en ce qu'il ne s'agit nullement de « taille douce », mais bien d'étêtage, ce qui est strictement interdit, et adapter la taille au développement ontologique des arbres en se référant à l'ouvrage cité plus haut;

Le projet modifié se conformera strictement aux conditions applicables en matière de taille des arbres;

Considérant les interventions relatives au Manoir Pirenne;

Considérant que le projet modifié conserve le caractère unifamilial d'origine de la villa; qu'il adapte le programme à un projet de villa luxueuse d'aujourd'hui, en adaptant les espaces intérieurs à une utilisation plus contemporaine et en améliorant la cohérence notamment de l'entrée vis-à-vis de sa nouvelle utilisation;

Considérant que le carnet de restauration joint à la présente demande de permis d'urbanisme détaille l'état sanitaire de la villa ainsi que les interventions prévues pour la reconstitution des éléments disparus; qu'un cahier des charges a déjà été établi; qu'une note relative aux techniques est également jointe à la demande de permis; qu'elle fait l'état des interventions projetées sur les techniques de manière à informer précisément les autorités compétentes de tous les changements opérés sur les éléments techniques du Manoir Pirenne, en toute transparence; que les interventions prévues sur le Manoir sont détaillées dans une note d'intention pour le manoir réalisé par le bureau SYNERGY;

Considérant la rénovation de la conciergerie;

Considérant que le projet modifié postule la rénovation de la conciergerie, et la création au sein de celle-ci de deux logements 1 chambre, au rez-de-chaussée et à l'étage;

Considérant la construction de deux villas à appartements (Villas I et II);

Considérant le projet modifié propose une architecture simple, avec de longues horizontales sur lesquelles sont aménagées des terrasses avec un jeu d'alternance de grands porte-à-faux servant de terrasses couvertes aux appartements du dessous et permettant de privatiser un maximum ces appartements par rapport aux appartements des niveaux supérieurs; que ces terrasses et les porte-à-faux font également office de pare-soleil;

Considérant que le projet modifié présente des volumes calmes et minimalistes, tant dans les formes que dans l'utilisation de matériaux naturels;

Considérant que l'orientation et l'implantation des Villas projetées ont été étudiées de façon à éviter toutes les vues directes et de préserver l'intimité des occupants des différentes Villas projetées, en ce compris le Manoir Pirenne, profitant également pour ce faire des massifs arborés existants;

Considérant qu'en termes de matériaux, le projet modifié s'intègre dans le cadre bâti environnant;

Considérant que les façades sont revêtues d'une brique de teinte rouge de manière à être en parfaite harmonie avec les façades du Manoir Pirenne; que les châssis seront en aluminium de teinte noire; que les grandes terrasses en porte-à-faux seront recouvertes de la même brique que les façades tout comme leur retour (face inférieure) de manière à ne pas multiplier les matériaux et rester dans un langage simple et sobre; que le sol des terrasses sera composé soit de plancher en bois gris clair, soit de dalles en pierre naturelle, sur plots agrémenté, à certains endroits, de bacs à plantes; que les garde-corps sont prévus en verre clair afin de préserver au maximum les vues vers le jardin arboré; que les toitures seront des toitures vertes extensives; qu'elles seront pourvues de panneaux solaires localement;

Considérant qu'à cet égard, certains chiffres diffèrent en matière de surface dédiée aux toitures vertes, et que la présence de panneaux solaires justifierait ces différences de surfaces; qu'étant donné plusieurs études scientifiques, les toitures vertes se développent bien sous des panneaux solaires, seuls des cheminements en gravier pour l'entretien technique des panneaux seraient nécessaires, il y a donc lieu de placer des toitures vertes sur l'ensemble des surfaces de toiture plate, y compris sous les panneaux solaires;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet propose des modifications significatives;

Considérant que l'implantation de la Villa I a été modifiée en vue de préserver le tracé de l'accès existant, et sa profondeur limitée à 20 mètres;



Considérant que les terrasses débordantes sont des éléments ponctuels qui ne portent pas atteinte au volume perçu et sont dès lors acceptables ;

Considérant que l'implantation de la Villa II a également été retravaillée conformément à l'avis de la Commission, en vue notamment d'ouvrir les perspectives sur le Manoir Pirenne depuis la voie d'accès;

Qu'en outre, l'implantation des Villas I et II a été conçue de façon à réduire au maximum l'empiètement sur l'importante zone de protection d'arbres;

Que l'implantation des Villas a été prévue afin d'éviter les vis-à-vis directs, par l'inclinaison des immeubles, parallèle pour le surplus au Manoir Pirenne; qu'il n'y a donc aucune vue directe entre les Villas, d'une part, et la vue depuis le Manoir Pirenne reste en conséquence une vue privilégiée, d'autre part;

Qu'il n'y a du reste aucune vue directe entre les Villas et le Manoir Pirenne de par la présence de nombreux arbres et plantations qui empêchent les vis-à-vis directs; que de nouvelles plantations viendront renforcer les barrières naturelles entre les Villas et le Manoir Pirenne;

Considérant également que les vues vers les fonds voisins sont également inexistantes. Outre que le parc est arboré, les distances observées entre les pièces de vie et les terrasses en toiture et les limites mitoyennes sont les suivantes :

- Depuis la Villa I :
  - Voisin n° 113, avenue de la Floride :
    - RDC - R+1 : Entre 32,80 et 38,40 mètres,
    - Toiture : Entre 35 et 38 mètres,
  - Voirie avenue de la Floride :
    - RDC - R+1 : Entre 11,80 et 14,40 mètres,
    - Toiture : Entre 12,70 et 15,90 mètres,
  - Vis-à-vis de la Villa II :
    - RDC - R+1 : Entre 13,10 et 22,40 mètres,
    - Toiture : Entre 21,80 et 26,90 mètres,
  - Vis-à-vis du « manoir Pirenne » :
    - RDC - R+1 : 45,20 mètres,
    - Toiture : 50,70 mètres,
- Depuis la Villa II :
  - Voisin n° 75, rue Langeveld :
    - RDC - R+1 : Entre 20,90 et 33,80 mètres,
    - Toiture : Entre 27 et 36,40 mètres,
  - Vis-à-vis de la Villa I :
    - RDC - R+1 : Entre 13,10 et 22,40 mètres,
    - Toiture : Entre 21,80 et 26,90 mètres,
  - Vis-à-vis du « manoir Pirenne » :
    - RDC - R+1 : 14,60 mètres,
    - Toiture : 18,10 mètres,

Considérant la modification du chemin carrossable menant au manoir, qui entraîne l'empiètement de l'arrondi dans la zone des 10mètres le long de la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que le tracé du chemin initial s'implantait déjà majoritairement dans cette zone de 10 mètres ;

Considérant que la modification est minime et n'engendrera pas de nuisances supplémentaires par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'en termes d'aménagements intérieurs, le projet modifié n'améliore pas la situation initiale en ce qui concerne les locaux communs et notamment les locaux poubelles; que la taille des locaux poubelles des Villas I et II a été fortement réduite et est maintenant insuffisante pour assurer une gestion raisonnée des déchets; que le local sous la Villa II est difficilement accessible (3 à 4 portes à franchir donc la dernière donnant sur le local vélo); qu'il y a lieu d'améliorer ces locaux;

Considérant qu'en termes d'aménagement paysager, l'ensemble du projet modifié fait l'objet d'un aménagement paysager minutieusement étudié afin de restaurer le faste d'antan du parc et d'assurer la tranquillité et l'intimité des futurs occupants du Manoir Pirenne;

Considérant qu'une clôture sera placée le long des limites des parcelles; que celle-ci sera perméable pour la petite faune, conformément à l'avis de la Commission et conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement à cet égard;

Que conformément à l'avis de la Commission, le projet modifié renonce entièrement à la Villa III située à l'arrière de la parcelle; qu'en conséquence, cette zone, et ses arbres, seront entièrement préservés, et bénéficieront d'un aménagement paysager qualitatif;

Considérant que le projet modifié renonce également à la création d'un bassin d'infiltration en aval du terrain afin de récolter les eaux de pluie, conformément encore à l'avis de la Commission; que l'infiltration des eaux de pluie se fera donc par immeuble, conformément à cet avis;

Considérant qu'en termes d'arbres, le projet modifié postule l'abattage de 89 arbres à haute tige, la plupart étant des arbres malades, morts ou menaçant de tomber;

Que l'abattage des arbres se décline comme suit, suivant les catégories définies par l'étude phytosanitaire:

- 12 arbres non remarquables ayant un impact paysager,
- 72 arbres non remarquables n'ayant pas d'impact paysager<sup>18</sup>,
- 5 arbres morts;

Qu'il ne postule l'abattage d'aucun arbre remarquable;

Considérant, par ailleurs, que le projet modifié prévoit de replanter 62 arbres; qu'ainsi, le caractère arboré du parc résidentiel restera quantitativement et qualitativement soutenu;

Qu'en regardant uniquement le nombre d'arbres à planter (62) contre le nombre d'arbres à abattre (89), cela peut à première vue paraître disproportionné;

Considérant que cette différence se justifie pourtant amplement :

- 62 des 89 arbres à abattre (soit le même nombre d'arbres replantés) sont situés dans un futur accès du site, dans une zone de chantier ou sur l'emprise d'une future villa;

Les autres arbres sont abattus pour des raisons suivantes :

o Arbres malades,

o Arbres ayant subi des dommages suite à des intempéries (tempête),

o Arbres pouvant restreindre la croissance d'autres arbres ou constituer une concurrence avec d'autres arbres,

o Arbres ne présentant aucune plus-value biologique pour le site;

Considérant donc que les 62 arbres abattus pour les besoins du chantier sont donc remplacés par 62 nouveaux arbres; que les arbres qui doivent être abattus en raison des besoins du projet sont donc largement remplacés par de nouvelles variétés;

Considérant cependant que la zone initialement prévue pour l'implantation de la Villa III pourrait être densifiée en termes de plantation de nouveaux arbres afin de renforcer une zone tampon avec les maisons de fond situées à l'arrière, tout en améliorant les qualités paysagères de cette zone, il semble opportun de planter plus de nouveaux arbres dans cette zone;

Considérant qu'en termes d'arbres remarquables, le terrain compte 13 arbres remarquables et que la présente demande a pour objectif de préserver au maximum les plantations existantes qui présentent un intérêt évident; qu'en conséquence, l'implantation des Villas projetées a été étudiée afin de préserver les arbres remarquables présents sur le site;

Considérant qu'en termes de protection des arbres lors du chantier, une attention particulière est portée sur les arbres et leur protection durant le chantier, de manière à les préserver; qu'une note a été réalisée sur la manière de protéger les arbres durant le chantier; qu'il s'agit d'une clause contractuelle qui sera reprise dans le contrat d'entreprise; que de son côté, l'entreprise HERPAIN, désignée pour la réalisation du chantier, a déjà étudié et établi des plans relatifs à son installation de chantier afin de rassurer les autorités compétentes sur la manière dont le chantier sera mis en place et géré de manière à protéger les arbres;

Considérant qu'en termes de restauration des rocailles, leur état est décrit dans un carnet de restauration joint à la présente demande; que ces rocailles seront restaurées en collaboration avec le docteur Gabriel PIRLET, rocailleux mosaïste architecte, de la manière décrite dans le carnet de restauration également jointe à la présente demande; que les restaurations proposées concernent le kiosque, le pigeonnier et la volière; qu'à ce stade, il n'est pas prévu de restaurer les rocailles et les deux étangs situés à proximité de la volière, ce en raison de la dégradation de ces rocailles liée au manque d'entretien et, notamment, à la pousse de nombreuses plantations sauvages autour et sur ces rocailles et étangs; qu'il n'est pas prévu non plus de restaurer l'abri en bois situé à la limite Sud du périmètre du site;

Considérant l'avis conforme de la CRMS du 16/05/2022, favorable sous conditions, libellé comme suit :

*« Concernant la zone classée, les modifications par rapport aux plans de 2021 montrent une évolution positive sur le plan patrimonial, accueillie favorablement par la CRMS. Le fait d'avoir conservé le tracé du parc et d'avoir renoncé à la construction de la villa n° III ainsi qu'à la zone d'infiltration prévue dans le bas*

du parc contribue à la cohérence patrimoniale du projet et permet de mieux préserver le concept d'origine de la propriété Pirene. La CRMS rend dès lors un avis conforme favorable sur les travaux envisagés dans le site classé, sous les conditions décrites ci-après point par point.

S'agissant par ailleurs du développement immobilier du projet projeté sur la parcelle non classée au n°125, la CRMS estime que les gabarits et l'écriture architecturale des deux nouveaux immeubles I et II ne respectent toujours pas la hiérarchie qui devrait exister entre le manoir, bâtisse principale du site et les nouvelles constructions, même si leur implantation et leur gabarit ont été légèrement ajustés. Le parti et le programme adoptés pour densifier les terrains n'ayant pas fondamentalement changé, cette opération immobilière mise insuffisamment sur la requalification patrimoniale et paysagère du lieu. La Commission n'y est donc pas favorable et estime que la zone de protection n'est pas traitée dans le respect du contexte paysager et de protection des perspectives vers et à partir d'un bien classé, tandis que c'est précisément son rôle.

La rénovation du manoir :

Les principales modifications apportées au projet du manoir sont la suppression de la terrasse en façade sud (la Commission avait demandé d'éviter des nouvelles fondations à cet endroit), le maintien de l'entrée de service dans sa configuration existante, la conservation de haies au pied des façades ainsi que le repositionnement des sorties de ventilation. La Commission rend un avis favorable sur le projet mais demande de :

- Justifier et préciser les interventions proposées sur l'escalier de service extérieur tout en privilégiant sa restauration in situ. Bien que la note sur l'état sanitaire n'évoque pas de désordres à hauteur de l'escalier, il est proposé de le démolir et le reconstruire à l'identique (voir note explicative). La Commission demande de préciser les pathologies et le diagnostic de cet élément et de définir l'intervention la plus adéquate en fonction de son état de conservation réel, tout en évitant si possible l'intervention lourde actuellement proposée.

- Rationaliser les sorties en toitures et étudier la faisabilité d'utiliser les cheminées existantes pour incorporer les prises et les rejets d'air. Selon les plans actuels, une dizaine de cheminées de ventilation seraient installées en toiture du manoir liées au système de ventilation double-flux. La matérialité de ces éléments n'est pas précisée. La Commission demande limiter au minimum le nombre et l'impact des nouvelles sorties en toiture pour ne pas altérer les grandes perspectives qui se dégagent vers le manoir.

- Réaliser un inventaire des châssis avant le chantier accompagné d'une étude stratigraphique en vue de déterminer le mode d'intervention ainsi que le traitement de finition des menuiseries extérieures et fournir les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser.

- Prévoir un état des lieux des maçonneries, et faire valider les techniques et essais de nettoyage.

L'ensemble des options à définir, les plans et les détails d'exécution devront être au préalable être validés par la DPC.

La rénovation des dépendances :

Les anciennes écuries seraient transformées en deux logements, un garage, un local pour vélos et un passage vers le jardin nord intégrant l'accès à l'étage. Indépendamment de la pertinence du programme, qui semble fort dense par rapport à la configuration du bâti, la CRMS s'interroge sur l'expression architecturale des façades. Elle demande de poursuivre le projet dans un plus grand respect de la typologie des anciennes écuries originellement d'allure pittoresque: privilégier les fenêtres hautes, aligner les fenêtres de toitures, améliorer le traitement du chien-assis en façade sud, mieux intégrer les jours aux divisions des colombages. La restauration minutieuse de la volière reste un point important. Quant au passage traversant justifié dans la demande pour des raisons de gestion du parc, son traitement devrait également être plus en adéquation avec la typologie des façades respectives.

Pour la façade est, la Commission demande d'adopter une architecture sobre et neutre (pas de porte de garage de type sectionale) au lieu de la traiter en mimétisme avec les pignons en colombages qui existent du côté ouest. Étant donné qu'il s'agissait originellement d'un mur mitoyen aveugle, cet état n'a en effet jamais existé, ce qui rend la proposition actuelle patrimoniallement peu pertinente.

Enfin, le traitement des menuiseries des façades originelles des écuries sera décidé en fonction des études stratigraphiques menées au manoir afin de rendre une cohérence aux deux constructions (les châssis du manoir étaient probablement vernis à l'origine).

Les aménagements paysagers :

Les aménagements paysagers renseignés par les nouveaux plans respectent le relief et la scénographie du parc classé, en particulier le chemin menant depuis le portail à rue jusqu'au manoir maintenu suite à la délocalisation des zones d'infiltrations vers la parcelle non-classée. La CRMS rend un avis favorable sur ce volet du projet sous condition que l'aménagement du nouveau chemin en zone nord ne nuise pas aux

racines du hêtre pleureur remarquable situé dans la partie classée (ID 5569). Elle demande d'y rester particulièrement attentif en phase de chantier.

La Commission souscrit aux chemins proposés ainsi qu'à leur revêtement en semi-dur (de type KoMex). Vu que l'aspect de ce matériau est particulièrement bien adapté à ce type de sites, elle demande d'appliquer ce même revêtement uniformément sur l'ensemble des chemins prévus sur les deux parcelles, y compris pour les chemins carrossables (le KoMex le rend possible, même sur les pentes). Elle demande de ne pas différencier les chemins piétons des chemins carrossables tel qu'envisagé en limite est du terrain, car ce traitement induirait une fragmentation de l'espace non souhaitable.

Organisation du chantier

Enfin, le dossier modificatif a été complété d'une note relative au chantier assorti d'un plan d'organisation. Selon les documents fournis, la majorité des travaux et des circulations sont concentrés sur la parcelle n° 125 et ménageront les parties classées. Les documents n'appellent pas de remarques pour autant que les modalités pratiques du chantier soient précisées avec la DPC en début de travaux et que les terrassements, fondations et déroulement du chantier n'abîment pas le système racinaire des arbres remarquables en place.

L'accès de chantier se ferait à hauteur du n° 125, nécessitant le démontage des piliers qui marquent l'entrée. Des garanties devront être données pour leur reconstruction en fin de chantier, à effectuer à l'identique et selon les règles de l'art. »

Considérant que les parcelles sont soumises au PPAS n°51 - Quartier Floride - Langeveld; qu'elles se situent en zone d'habitat en ordre ouvert; que le bien présente une importante zone de protection des arbres; qu'une zone de recul longe la voirie; que le projet déroge aux prescriptions du PPAS, à savoir :

- Art 1.3.2 : profondeur de la construction;
- Art 1.4.1 : gabarit de construction à front de voirie;
- Art 1.5 : toiture;

Considérant que, premièrement, le projet déroge à l'article 1.3.2 : profondeur de la construction, en ce que la profondeur des villas dépasse les 15m prescrits; que la profondeur des Villas I et II a été ramenée à 20 mètres, suivant la demande de la Commission de concertation; que cette dérogation est tout de même sollicitée pour les motifs suivants :

- Le projet est conforme au P/S et à l'emprise au sol imposés par le PPAS;
- La dérogation est la conséquence des affectations prévues par le PPAS et de l'étroitesse de la zone constructible;
- La zone de protection des arbres occupe une grande partie du terrain;
- Le volume des villas a été étudié en profondeur afin de respecter cette zone de protection des arbres;
- Les villas s'implantent en zone constructible;
- Leur implantation respecte globalement les zones plantées de la zone de protection des arbres;
- Leur implantation ne nécessite l'abattage que de quelques arbres;
- Il est préférable de prévoir 2 villas plus profondes que 3 ou 4 immeubles respectant la profondeur des 15 m;
- Le volume des villas est proportionné à l'échelle du terrain;
- Elle permet l'aménagement de pièces de vie confortables qui répondent au niveau de standing du projet;
- Au égard de la qualité du terrain considéré, seul un projet de standing peut y prendre place;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable;

Considérant que le projet déroge également à l'article 1.4.1-Gabarit de construction à front de voirie en ce que la Villa I présente, à certains endroits, une hauteur supérieure à 10,50 m; que ce dépassement est la conséquence :

- Du relief naturel du sol au sein duquel il a été décidé de s'inscrire plutôt que de le modifier;
- De la volonté d'inscrire le sous-sol dans la continuité du niveau du trottoir pour éviter des excavations trop importantes et un bouleversement du système racinaire de certains arbres;

Considérant que conformément à l'avis de la Commission de concertation du 20 juillet 2021, le projet modifié postule la suppression d'un niveau entier de la Villa I et, en outre, que le volume de la villa I s'inscrit strictement dans ce qui est autorisé par les prescriptions du PPAS en termes de hauteur sous faîte;

Considérant que de la même façon, la Villa II présente, à certains endroits, une hauteur supérieure à 7 mètres; que le projet modifié nécessite en conséquence une dérogation à l'article 1.4 sur ce point; que celle-ci est donc dûment sollicitée, et motivée de la même façon que pour la Villa I;

Que suite aux modifications apportées au projet, cette dérogation est acceptable puisque la Villa I ne présente plus un gabarit excessif au regard de son contexte et s'intègre à son environnement immédiat; Considérant que le projet déroge également à l'article 1.5 - Toiture en ce qu'il propose une toiture plate et non une toiture à versants;

Considérant qu'il ressort que, en zone d'habitat en ordre ouvert, le PPAS n° 51 prévoit un mécanisme dérogatoire concernant la forme de la toiture. Ainsi, à certains endroits, les toitures plates sont autorisées, pour le bon aménagement des lieux. En l'espèce, dès lors que le Projet propose la création d'un parc résidentiel dont il entend dissimuler au maximum l'impact visuel en intégrant parfaitement les constructions au sein des caractéristiques paysagères du Bien, la prévision de toitures vertes (extensives) est, sinon essentielle, à tout le moins justifiée. Elle l'est également à l'égard du Manoir Pirenne qui, grâce à la prévision de toitures plates pour les nouvelles constructions, restera le point culminant. La prévision de toitures à versants augmenterait la hauteur sous faîte et la volumétrie des Villas, ce qui n'est pas souhaitable et ne répond pas au bon aménagement des lieux. Cela ne mettrait par ailleurs pas le Manoir Pirenne en valeur. Il ressort de ce qui précède que le mécanisme exceptionnel prévu par la prescription 1.5 s'agissant de la forme de la toiture s'applique au Projet;

Considérant que les deux Villas se voient agrémenter d'un niveau supplémentaire correspondant au niveau sous combles autorisé par la prescription 1.5 du PPAS n° 51 si le Projet devait recevoir une toiture à versants. L'aménagement de ce niveau supplémentaire ne porte cependant pas la hauteur sous faîte au-delà de ce qui est autorisé par les prescriptions littérales du PPAS n° 51; que le projet s'inscrit donc dans les gabarits autorisés par le PPAS n° 51;

Considérant donc que cette dérogation (niveau sous combles) est acceptable;

Considérant que le projet déroge au même article mais en ce qui concerne les terrasses; que cette dérogation est sollicitée de cette manière :

- Les terrasses présentent une largeur de plus de 4 mètres;
- Elles présentent, ensemble ou individuellement, une largeur supérieure aux 2/3 de la toiture;
- Les terrasses sont principalement incluses dans le volume de la toiture (terrasses couvertes);
- La terrasse non couverte se présente comme une coursive permettant l'entretien depuis l'extérieur;
- Les deux terrasses couvertes permettent aussi de faciliter l'entretien du bâtiment depuis l'extérieur;
- Soit elles n'ont aucun impact visuel en raison de leur éloignement par rapport aux façades, soit cet impact visuel est limité;
- Elles sont situées du côté du parc et non du côté des constructions voisines;
- Elles jouent un rôle en termes de protection solaire et sont primordiales sur la qualité de vie intérieure des appartements eux-mêmes;
- Les terrasses contribuent à l'esthétique générale de l'architecture développée qui se caractérise par un jeu de pleins et de vides, de volumes en creux, d'alternance de matériaux (pierre et verre);
- Dans le même ordre d'idée, les terrasses permettent de casser l'effet de masse en apportant néanmoins de la force et du caractère aux bâtiments, tout en atténuant les gabarits par la finesse que créent les lignes qu'elles forment;

Considérant que les terrasses ont été largement réduites par rapport au projet initial; cette dérogation est acceptable;

Considérant que la demande sollicite la modification de la zone de protection des arbres (Art 10.0)

Considérant que la zone de protection d'arbres comporte une servitude non aedificandi, laquelle peut être modifiée en raison des conditions locales et pour autant que les mesures particulières de publicité aient été préalablement organisées; qu'en l'espèce, les zones de protection des arbres considérées ne correspondent pas à la réalité du terrain en termes de plantations; que la modification des limites de la zone de protection d'arbres est postulée sur des zones qui ne sont pas plantées ou très peu; que la Villa I s'implante en lieu et place du terrain de tennis existant de sorte qu'il s'agit d'une zone dépourvue de plantations, et a fortiori de plantations de qualité; que l'implantation de la Villa I nécessite l'abattage d'un seul arbre en zone de protection d'arbres, soit un frêne commun (n° 11), qui ne présente aucun impact paysager; qu'en outre, conformément aux conditions émises lors de la commission de concertation, l'implantation de la Villa I et sa profondeur ont été modifiés afin de limiter encore davantage l'impact sur la zone de protection d'arbres;

Considérant que l'implantation de la Villa II s'inscrit de manière très marginale dans la zone de protection des arbres; qu'elle nécessite l'abattage de 2 arbres dans cette zone, à savoir un pommier et un merisier; que la Villa II s'implante en lieu et place d'une villa démolie à la fin des années '60 pour laisser place à une pelouse; que la Villa III s'implante sur une zone de protection d'arbres qui ne correspond pas à la réalité. En effet, comme déjà souligné, la Villa III s'implante en lieu et place des anciennes serres et des anciens

potagers, de sorte que la flore arboricole que l'on y rencontre est sauvage et peu qualitative; qu'en outre, conformément aux conditions émises lors de la commission de concertation, l'implantation de la Villa I et sa profondeur ont été modifiés afin de limiter encore davantage l'impact sur la zone de protection d'arbres;

Considérant que, telle que présentée, la demande modifiée constitue un maximum bâtissable sur le site, compte tenu de la densité acceptable, du caractère vert et des compensations paysagères dues à la modification de la zone de protection d'arbres ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité aux PMR, le projet a été soumis à l'avis de l'ASBL AccessAndGo et qu'il en résulte que le projet est conforme aux exigences du RRU;

Considérant que le projet a été soumis à nouveau à l'avis du SIAMU; que le nouvel avis daté du 26/04/2022 et référencé CP.2015.0092/6 est favorable moyennant le respect des conditions émises et dont il y a lieu de tenir compte (rampe entre les parkings maxi 10%, compartimentage, sas,...);

➔ AVIS FAVORABLE sous conditions :

#### Conditions :

- Amener des améliorations à la rampe reliant les parkings souterrains des Villas I et II (obligation de revenir à un maximum de 10% de pente, coude à éviter, marquage au sol, feu de signalisation,... ?) pour augmenter la sécurité dans les sous-sols;
- Placer des toitures vertes sur l'ensemble des surfaces de toiture plate, y compris sous les panneaux solaires;
- Augmenter le nombre d'arbres à replanter et notamment dans la zone arrière afin de densifier la zone tampon avec les maisons arrières;
- Représenter sur le plan d'implantation, la nouvelle zone de protection d'arbres, destinée à compenser la zone sur laquelle empiètent les Villas I et II ;
- Augmenter la surface et l'accessibilité des locaux poubelles des Villas I et II;
- Se conformer à l'avis de la CRMS et notamment concernant la rénovation de la conciergerie;
- Justifier la raison pour laquelle l'escalier d'accès à l'entrée de service du Manoir sera démoli et reconstruit; **et, dans le cas où** cette démolition n'est pas justifiée, prévoir le maintien et la restauration de cet élément;
- **Rationaliser les sorties en toitures et étudier la possibilité d'utiliser les cheminées existantes pour incorporer les prises d'air et rejets d'air;**
- **Pour la conciergerie : revoir les dimensions et divisions des baies vitrées et aligner les fenêtres de toit de la façade Est sur le même plan; définir la finition des menuiseries en cohérence avec les résultats de l'étude stratigraphique des menuiseries du Manoir, soit peinte, soit vernie;**
- Se conformer à l'avis SIAMU du 26/04/2022 (réf : CP.2015.0092/9) (ainsi que des avis précédents qui restent d'application) et modifier les plans en conséquence (local poubelle, rampe d'accès entre les deux parkings maxi 10%, compartimentage, toiture verte, coupure des panneaux photovoltaïques,...);
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert ;

Conditions à satisfaire avant le chantier :

- Se conformer à l'avis AccesAndGo du 29/05/2022;
- **Transmettre à la DPC les détails d'exécution de la nouvelle porte de garage avant le début du chantier pour approbation;**
- Réaliser, avant le chantier, un inventaire des châssis accompagné d'une étude stratigraphique afin de déterminer, avec approbation de la DPC, quelles sont les pièces à restaurer et/ou à remplacer, et quel sera le traitement de finition;
- Prévoir un état des lieux des maçonneries, et soumettre les techniques et essais de nettoyage à l'approbation de la DPC,
- Associer la DPC au suivi du chantier dès son installation et la mise en place des clôtures de protection des espaces verts non accessibles durant le chantier (Heras);
- Mettre en œuvre les techniques nécessaires lors de la rénovation des bordures des chemins pour que celle-ci n'induisse aucun dégât aux racines des arbres proches;
- Mettre en œuvre les techniques nécessaires, validées préalablement par la DPC, pour que le cheminement passant au nord du hêtre remarquable (id 5569) ne nuise pas à la santé de l'arbre et à son système racinaire, notamment;
- Réaliser les plantations en fin de travaux en respectant la période comprise entre novembre et février, au plus tard;
- Fournir à la DPC pour approbation les caractéristiques des arbres commandés en pépinière dès le début du chantier pour préparer leur commande suffisamment tôt;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

Les dérogations aux articles 1.3.2-Profondeur de la construction, 1.4.1-Gabarit de construction à front de voirie et 1.5-Niveau sous combles + terrasses du PPAS n°51 Floride-Langeveld sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La demande de modification de la zone de protection des arbres est accordée.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 29/06/2022**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-46405-2022 - Enquête n° 109/22**

**Demandeur : S.A. N.D.T. c/o Madame Deborah Berenbaum**

**Situation : Drève du Caporal 27**

**Objet : Transformer une habitation et y créer une extension**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46405-2022 introduite, en date du 08/04/2022, par la S.A. N.D.T. c/o Madame Deborah Berenbaum;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et créer une extension d'une habitation sur le bien sis Drève du Caporal 27;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/04/2022 : dépôt de la demande;

23/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2022 au 13/06/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 23/05/2022 et sera 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 se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales, jumelées ou groupées
- Dans ce quartier, la drève du Caporal est une voirie à caractère résidentiel qui comprend, dans cette partie, de belles villas implantées dans la verdure, les unes à front de voirie et les autres sur des parcelles de fond, à l'instar de la villa sur laquelle porte la demande;
- La présence systématique de parcelles de fond caractérise cette partie de l'îlot, tant du côté de la drève du Caporal que du côté de l'avenue des Chalets,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée au Nord du côté de la drève et de son chemin d'accès et au Sud du côté du jardin;
- De forme rectangulaire dont le petit côté est parallèle à la voirie, elle est accessible via un long chemin d'environ 55 mètres de longueur entre les jardins des maisons implantées à front de la drève;
- La maison existante n°27, sur laquelle porte la demande :
  - a été réalisée suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-41812-2014 en 2014 pour la démolition d'une maison et la reconstruction d'une nouvelle;



- est implantée parallèlement à la voirie et du côté nord du terrain, laissant un très bel espace de jardin libre au Sud;
- présente un gabarit de R+ toiture plate;
- La maison de gauche (n°31, à l'Est) :
  - est implantée en surplomb ( $\pm 1,20$  mètre) par rapport à celle sur laquelle porte la demande;
  - présente un gabarit plus important de R+1+toiture à versants;
  - est implantée à 3 mètres de la limite parcellaire située du côté du projet;
- La maison de droite (n°21, à l'Ouest) :
  - est implantée à une grande distance ( $\pm 10$  mètres) par rapport à la limite parcellaire située du côté du projet;
  - présente un gabarit également de R+1+toiture à versants mais est moins haute;
- Le couvert végétal de la parcelle n'est pas pris en considération dans la présente demande et a fait l'objet du procès-verbal d'infraction urbanistique (PV/09/14) pour l'abattage de 16 arbres (10/09/2014) suivi d'un permis (SV-223-2014) qui impose la replantation de 12 arbres haute à tige palissés ainsi que d'un permis en 2014 (SV-101-2016) qui impose la replantation de huit arbres d'essence indigène de minimum 16/18 centimètres de circonférence dans les 10 mois suivant l'abattage;

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

- La réalisation d'une extension à l'étage en porte-à-faux du côté de l'entrée (nord) pour accueillir une nouvelle chambre et une salle de bains;
- La réalisation d'un palier au-dessus de l'escalier existant, pour donner accès à cette chambre, ainsi que d'un lanterneau dans la toiture plate existante pour éclairer la zone d'escalier qui perd l'éclairage naturel d'une fenêtre de par l'implantation de cette nouvelle chambre;
- Cette nouvelle annexe sera réalisée dans les mêmes matériaux et avec la même typologie que le reste de la maison existante : briques de parement ton clair, châssis aluminium ton gris, habillages aluminium laqué ton gris;

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

- Cette extension vient se greffer au volume de la maison existante, en porte-à-faux, au premier étage en façade nord, du côté de la drève mais non visible de celle-ci;
- Ce choix de volumétrie propose un volume en porte-à-faux au-dessus de la porte d'entrée, ce volume est « sortant » du volume existant de la maison et aura un impact visuel pour les deux voisins directs;

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

- en matière de programme :
  - la demande maintient le programme d'une maison unifamiliale;
  - la nouvelle annexe permet l'implantation d'une chambre et d'une salle de bains supplémentaires améliorant l'habitabilité de la maison;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation choisie en façade avant au premier étage (mais non visible de l'espace public) probablement pour des raisons d'organisation interne rend sa perception relativement massive (volume en porte-à-faux en débord de 3,60 mètres X 7,40 mètres) mais ne sera visible que des voisins directs et répond au bon aménagement des lieux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la maison présente un grand jardin sur la partie arrière de la parcelle dans lequel n'y a plus aucun arbre, malgré le fait que le permis d'urbanisme précédent imposait le maintien d'un certain nombre de ceux-ci, en effet, un plan paysager a été fourni par le demandeur en 2014 à la demande de la commission de concertation qui a eu lieu pour le permis 16-41812-2014 (article 191, documents indicés A et datés du 18/12/2014 et 24/12/2014);
  - un PV d'infraction a été dressé ainsi que deux demandes de permis introduites pour ces abattages, à ce stade, au vu des photos aériennes, ces demandes ne semblent pas être suivies par le demandeur;
  - le couvert végétal devra être renforcé dans le respect des différents permis demandés pour ces arbres et conformément à l'avis du Service Vert de sorte à maintenir les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- L'extension telle que proposée, bien qu'ayant un impact visuel pour les voisins directs est limitée à la façade nord, n'impacte pas la zone de jardin de ces maisons d'intérieur d'îlot et correspond au bon aménagement des lieux dans le micro-cadre des parcelles de fond de cet intérieur d'îlot;
- En effet, le volume projeté se situe dans l'axe de la façade et à  $\pm 10$  mètres de toutes les limites parcellaires;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/06/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46335-2022 - Enquête n° 107/2022**

**Demandeur : S.A. E.P.M c/o Monsieur Joël Moens de Hase**

**Situation : Avenue René Gobert 13**

**Objet : transformer et agrandir un immeuble de 2 logements afin d'y inscrire 4 unités d'habitation**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46335-2022 introduite, en date du 24/02/2022, par la S.A. EXECUTIVE PROJECTS ET MANAGEMENT c/o Monsieur Monsieur Joël Moens de Hase;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à agrandir un immeuble de 2 logements afin d'y inscrire 4 unités d'habitation sur le bien sis avenue René Gobert, 13;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - approuvé par Arrêté Royal en date du 15/04/1988, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 3.2.1 profondeur de bâtisse,
  - art. 3.3 hauteur de gabarit,
  - art. 3.5 lucarnes;
- 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 :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la propriétaire de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble voisin de droite (n°11), fait les observations suivantes :*
  - *interloquée de la hauteur du bien qui engendrera une perte d'ensoleillement très importante sur sa terrasse. En effet, avec la configuration actuelle, en été, le soleil arrive doucement sur la terrasse dès 13h et permet un ensoleillement mobile jusque 18H30, ce qui est très appréciable vu l'orientation du bien. Après avoir consulté l'analyse d'ensoleillement en ligne datant du 18 janvier 2021, il est notifié que la nouvelle construction provoquera une ombre cruelle sur la parcelle située au numéro 11;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/02/2022 : dépôt de la demande;

01/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/04/2022: réception des compléments;

22/04/2022 +1j (07/06/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

30/05/2022 au 13/06/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 30/05/2022 et émis le 14/06/2022 et joint à la demande;

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

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est une construction issue du permis d'urbanisme 16-19317-1957, implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de l'avenue René Gobert, dans le tronçon compris entre la chaussée de Waterloo à l'Est, et la rue du Framboisier à l'Ouest. Ce bien fait partie d'un ensemble de 3 immeubles de typologies radicalement différentes;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande est une maison bi-familiale présentant un gabarit R + 2 + Toiture à versants, composé d'un volume principal, et d'annexes sur 2 niveaux et de profondeurs variables;
- La maison voisine de gauche, n° 15, est une construction au gabarit plus modeste, mais bien plus profonde vu son orientation principale vers la rue du Framboisier. Elle a fait l'objet de plusieurs transformations successives;
- L'immeuble voisin de gauche, n° 11, présente un niveau de plus que le bien faisant l'objet de la demande, et est sensiblement plus profond, ce qui laisse apparaître un important mur pignon en attente;
- L'immeuble dont question dans la présente demande ne revêt pas de caractéristiques patrimoniales particulières;
- Des caves et locaux techniques couvrent la moitié du sous-sol, l'autre moitié est construite sur vide ventilé. Un garage pour 1 voiture est directement accessible depuis la rue. Un grand jardin est accessible de plein pied avec le rez-de-chaussée. La maison a été construite en 1957 et n'a pas connu de rénovation, l'ensemble est totalement vétuste et non isolé;
- Le jardin, orienté au Nord-Ouest, présente une faible profondeur, compte tenu de la largeur de la parcelle, et ne revêt pas de végétation particulière;

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

- Le projet consiste en la rénovation, l'extension et la surélévation de la maison pour proposer 4 logements;
- Le programme des logements qui sont proposés varient de 1 à 3 chambres. Pour mémoire, le projet présentait à l'origine des logements de 2 à 3 chambres. Pour diversifier les typologies, un plus grand logement profitant du jardin avec 3 niveaux, 3 chambres a été proposé. Un plus petit logement à 1 chambre et 2 autres logements à 2 chambres permettent cette diversification;
- Le volume arrière est entièrement repensé pour garantir une meilleure relation avec le jardin et une prise de lumière Nord-Ouest. Il est également complètement isolé par l'extérieur, finition brique collée pour une meilleure durabilité;
- En toiture, les immeubles voisins directs présentent des gabarits et des toitures très différents : Pyramide tronquée pour le n°11 en Rez + 3, et Toiture pignon à 2 versants avec paraboloïde hyperbolique pour le n°15 en Rez +1 avec un raccord hybride côté mitoyen avant et lucarne à l'arrière orientée sur notre parcelle. En réponse à ce contexte, une toiture particulière est également envisagée pour le projet :
  - côté rue : composition classique avec une large lucarne;
  - côté jardin : composition plus contemporaine et asymétrique afin de s'adapter aux gabarits des voisins (rez-de-chaussée +1 à gauche et au rez-de-chaussée +3 à droite);
  - Le raccord de la toiture avec le voisin de gauche permet que les différentes toitures s'enchaînent bien dans la perspective;
- Afin de garder la modénature de la façade avant, les encadrements des fenêtres sont repris avec un relief en pierre bleue dessiné sur chaque fenêtre;
- De nombreux éléments de l'architecture existante sont conservés :
  - Côté rue, la structure du bâtiment est entièrement conservée, les murs, planchers et plafonds également. Les baies vers la rue seront conservées et les châssis en bois vétustes sont remplacés par des châssis amincis en aluminium gris foncé;

- Le garage à 1 place est conservé sur la droite de l'immeuble;
- Un local à vélos est proposé de l'autre côté du hall d'entrée commun et un grand porche est aménagé combinant l'entrée et le garage de plain-pied. Un portique est créé dans la façade au rez-de-chaussée pour souligner cette intention et permet d'autre part d'animer la façade classique. L'appartement (logement 2), situé au 1<sup>er</sup> étage côté avenue, dispose de 3 petits balcons bien orientés au Sud qui permettent également d'égayer la façade;
- La cage d'escalier est conservée et prolongée pour desservir les logements en combles;
- Un ascenseur viendra prendre place à droite de la cage d'escalier existante pour le confort des habitants;
- Des terrasses sur jardin (moitié couvertes et moitié saillantes) sont aménagées dans le but d'augmenter la qualité du logement et offrir une meilleure relation au jardin. Des zones de recul verdurisées sont introduites de manière à éviter les vues obliques;
- L'étude d'ensoleillement démontre qu'au vu de l'implantation connue, le projet d'extension en toiture et la profondeur du bâtiment proposée n'influence que peu l'ensoleillement. Néanmoins, le projet est plus profond de 60 centimètres par rapport à l'immeuble voisin de droite, ce qui est sensiblement impactant;
- Les matériaux choisis sont durables, (briquettes collée sur isolant, toit en ardoises naturelles, lucarne en zinc, châssis de ton contrasté,...) Les nouveaux volumes s'inscrivent dans les lignes et gabarits des mitoyens voisins;
- L'acrotère arrière du voisin n°15 sera légèrement rehaussé de ± 80 centimètres sur ± 4,50 m, mais également un trapèze de maçonnerie derrière sa cheminée arrière (dans une zone non visible);

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

- Le projet propose de densifier le nombre de logements au sein de l'immeuble tout en tentant de s'inscrire dans une volumétrie de raccord entre les immeubles voisins de gauche de droite, et dont la typologie est radicalement différente l'un par rapport à l'autre;
- Le projet propose, au 1<sup>er</sup> étage, un logement de 1 chambre à coucher et mono-orienté, tandis qu'à l'arrière, se développent les 3 chambres du logement inférieur, lesquelles présentent de belles superficies. Il est à noter que l'avenue René Gobert accueille tant des maisons unifamiliales que des petits immeubles de logement;
- La nouvelle construction, à l'arrière présente un dépassement de 60 centimètres par rapport à l'immeuble voisin de droite, ce qui porte la profondeur totale de l'immeuble à 13 m. Cette option n'est pas excessive, mais peut porter atteinte à l'ensoleillement de cet immeuble voisin, du fait de la configuration des lieux et de l'orientation;

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

- en matière de programme :

**le projet propose l'aménagement de 4 logements au sein de l'immeuble, et offrant une mixité en matière de capacité;**

**le logement inférieur se développe en triplex et bénéficie d'un accès direct au jardin ainsi qu'un espace de bureau au sous-sol, éclairé par une petite cour anglaise;**

**le logement avant du 1<sup>er</sup> étage, bien qu'étant mono-orienté, dispose de beaux espaces d'habitation et de terrasses d'agrément;**

- en matière d'implantation et de gabarit :

**le projet s'inscrit dans l'emprise des gabarits des constructions voisines mitoyennes;**

**les extensions projetées permettent de conserver la cohérence du bâti existant et s'inscrivent dans des raccords harmonieux liaisonnant les gabarits de typologies diverses;**

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

**les aménagements paysagers du jardin privatif sont conservés à l'usage du logement inférieur;**

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

**l'immeuble existant dispose d'un garage privatif;**

**le projet propose la création d'un vaste espace pour vélos, directement accessible depuis l'avenue, ce qui favorise les modes de déplacements actifs;**

**de plus, la grille fermant cet espace sur le domaine public est ajourée de sorte à alléger l'aspect du soubassement de l'immeuble;**

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

**les infrastructures existantes sont conservées et les eaux usées sont rejetées dans le réseau d'égouts;**

**le projet, de par son emprise, n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion 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 l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la transformation et l'extension de cette maison bi-familiale en un immeuble abritant 4 logements présentant de belles qualités d'habitabilité, ce qui permet de rencontrer les objectifs de la prescription;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 - Dérogation à un PPAS :
  - Le PPAS définit une profondeur de bâtisse de maximum de 13 m : art. 3.2.1 profondeur de bâtisse :
    - L'immeuble voisin de gauche n°15 présente une profondeur de 14.2 m et celui de gauche une profondeur de 13 m, la profondeur du projet se place à mi-chemin entre les profondeurs des voisins gauche et droite de manière à respecter le RRU, crée une dérogation et dépasse de 0.6 m la limite du PPAS (et 1.6m de manière ponctuelle au niveau des terrasses en débord);
  - « *Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre.* » art. 3.5 lucarnes :
    - Avec un développement de 10m de façade, cela équivaldrait à 4 lucarnes, il paraît plus esthétique, harmonieux et contemporain de développer une seule grande lucarne. Cet élément de toiture couvrirait 2/3 de la toiture de manière à satisfaire le RRU;
    - Par ailleurs, au vu des épaisseurs d'isolation nécessaires avec les normes les plus récentes, le projet d'une lucarne offre une plus grande surface d'ensoleillement dans les pièces de vie et limite les ponts thermiques en simplifiant la construction;
    - Se retrouvent d'ailleurs des exemples similaires de grandes lucarnes dans les rues adjacentes;
  - Dérogation au PPAS 51 gabarit et forme de toiture (article 3.3) :
    - Le plan particulier d'affectation du sol impose une hauteur max de 12,50m et le projet propose 12,70m depuis le trottoir, soit 20 centimètres trop haut;
    - Toutefois, depuis l'avenue, c'est la lucarne qui est visible avec une hauteur de 11,85 m, et par ailleurs le voisin de droite atteint 14,70m, donc le gabarit proposé est bien moindre à la perception et s'intègre au bâti "en crescendo";
    - Le PPAS impose une toiture à versants limité par des pans à 45°, le projet est à 55° dans le plan de façade et idem perpendiculairement (voisin de gauche). La géométrie de toiture des 2 immeubles voisins étant très particulières et différentes, le choix de cette inclinaison permet un raccord esthétique avec les voisins et évite les murs mitoyens apparents, cela rejoint les aspirations du PPAS;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11 - Dérogation au RRU :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Le projet dépasse de plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond;
    - L'immeuble voisin sis au n°15, au 2<sup>ème</sup> étage, est anormalement peu profond au raccord mitoyen, effectivement sa volumétrie principale R+1 se développe vers la rue du Framboisier. Un volume de remplissage au R+2 (à droite du pignon) se développe sur ± 5 m et est anormalement peu profond. La profondeur du projet proposé se réduit à 11,50 m, ce qui semble raisonnable par rapport à l'immeuble voisin de droite développant une profondeur de 13 m;

- La volumétrie proposée est un volume « toiture » qui articule au mieux la géométrie complexe sans créer de vue directe et sans nuire à l'ensoleillement;
- Les terrasses accentuent cette dérogation, mais présentent une intervention mesurée et ponctuelle;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - En toiture en façade avant, le projet dépasse de plus de ±-80 centimètres en hauteur et de 130 centimètres en largeur avant le voisin le moins profond (15).
  - L'immeuble voisin n°15 est anormalement bas par rapport aux gabarits moyens de l'avenue;
  - Cette dérogation est en retrait, derrière la lucarne et peu perceptible depuis l'avenue;
  - Un décrochement dans la toiture zinc serait inesthétique;

**Considérant qu'au regard d'une dérogation au RRU non soumise aux Mesures Particulières de Publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- Dérogation au RRU Titre 8 Article 6 : Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est : 1° au minimum : d'un emplacement par logement :
  - Le bâtiment existant est déjà en dérogation, il n'y a qu'un emplacement de parking pour 2 logements;
  - Il s'agit d'une rénovation et la création d'un parking souterrain n'est pas ici envisageable pour 4 logements ;
  - Le projet prévoit de favoriser la mobilité douce en ville, avec un local à vélos pouvant contenir jusqu'à 18 vélos soit 4.5 vélos par famille (un par oreiller);
  - Le projet est proche de la chaussée de Waterloo, dans un tronçon desservi par les lignes W et 365 du TEC et 136 de De Lijn, alors qu'il se situe également à mi chemin entre les carrefours que forme la chaussée avec l'avenue Churchill (lignes de tram 7 et de bus 38 de la STIB, station Villo !) et celui qu'elle forme avec l'avenue De Fré (ligne de bus 41 de la STIB, station Cambio et station Villo !);

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 29/06/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46366-2022 - Enquête n° 105/22**

**Demandeur : Monsieur Eric Jean De Raedemaeker**

**Situation : Rue des Bigarreux 27**

**Objet : rénover en profondeur une maison 3 façades, rénover sa dépendance en cabinet de consultation, construire un garage supplémentaire avec une toiture verte extensive et reconstruire l'annexe contenant la cuisine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46366-2022 introduite, en date du 11/03/2022, par Monsieur Eric Jean De Raedemaeker;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover en profondeur une maison à 3 façades, rénover sa dépendance en cabinet de consultations psychologiques, construire un garage supplémentaire avec une toiture verte extensive et reconstruire l'annexe contenant la cuisine sur le bien sis rue des Bigarreux, 27;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 5 QUARTIER DU KRIEKENPUT », ayant fait l'objet d'un arrêté royal du 06/06/1653 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol;

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°II point D qui prescrit "*zone de cours et jardins, une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut-être tolérée...*", en ce que le projet prévoit la transformation de cette construction secondaire en cabinet de consultation pour une psychologue;
  - non-respect de l'article n°III point C qui prescrit "*teinte rose, le recul minimum des bâtisses est de 5m à partir de l'alignement...*", en ce que le projet prévoit l'ajout d'un garage implanté dans la 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 :
  - au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n° - 11 qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions...*", en ce que le projet prévoit la construction d'un deuxième garage dans cette zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 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 :**

11/03/2022 : dépôt de la demande;

25/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/05/2022 : réception des compléments;

19/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2022 au 13/06/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation relatives à l'exercice de la profession libérale (médicale);

**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 23/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 30/05/2022 et sera 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 typiquement résidentiel, composé de maisons jumelées, parfois isolées, avec annexes en fond de parcelles;
- Dans ce quartier, la rue des Bigarreux présente une très grande homogénéité paysagère, par les gabarits et les matériaux de façade, ainsi que par les aménagements des abords et jardins;
- Elle présente aussi un relief marqué. Les maisons, situés du côté impair de la rue, sont implantées en haut des talus que forment les zones de recul;
- Le stationnement est autorisé d'un seul côté, « en chicane » et donc alternativement le long des deux rives de la rue;
- La maison n°27 sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison n°25, qui lui est mitoyenne à droite;
- Cette maison a été construite en 1951, suite au permis (16-15534-3-1951) octroyé pour la construction de 22 nouvelles maisons. Selon les plans, la maison se présente comme suit :
  - au sous-sol (situé au même niveau que la rue), une cave contenant un escalier permettant d'accéder au rez-de-chaussée et une chaufferie au charbon;
  - au rez-de-jardin (au-dessus du talus précité), un hall d'entrée, contenant la cage d'escalier et une toilette. Le séjour et la salle à manger sont aménagés en façade arrière et un parloir se situe en façade avant. Une pièce aménagée en cuisine a été installée en façade arrière. Cette pièce est accessible par le séjour;
  - au premier étage, trois chambres et une salle de bain ont été aménagées;
  - dans les combles se situe un grenier accessible par l'escalier principal;
- Le permis 16-20787-1959 a été octroyé pour la construction d'un garage semi-enterré implanté dans le talus formant la zone de recul;
- Le permis 16-22746-1962 a été octroyé pour des travaux d'extension sur la façade arrière, il s'agit d'un volume composé d'un gabarit R + toiture à trois versants. Celui-ci contient :
  - au niveau du rez-de-jardin une cuisine;
  - au niveau du premier étage, une nouvelle chambre;
- Le couvert végétal est important sur le côté gauche de la maison et en zone de recul;
- Le relief du terrain est marqué par une pente ascendante vers la maison, la zone de recul présentant un talus largement planté et délimité de l'espace public par un muret et une haie vive;
- L'accès à la maison est uniquement piéton, par un portillon bas;
- La maison de droite (n°25) est jumelée à la maison faisant l'objet de la demande avec un gabarit et une typologie similaire;

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

- Au rez-de-jardin :
  - Démolition de murs porteurs intérieurs dans le but de réunir les différentes pièces pour une faire une grande pièce commune qui comprendra les fonctions de cuisine, coin déjeuner, salle à manger et séjour;
- Au premier étage :
  - Démolition d'un mur porteur pour unifier deux petites chambres pour en faire une grande et réaménagement des autres chambres en bureau, dressing et salle de bain;

- Dans la zone de recul :
  - Construction d'un nouveau garage semi-enterré dans la zone de recul à côté de celui existant;
- Dans la zone de cours et jardins :
  - Aménagement et utilisation de l'abri de jardin (conçu pour l'élevage selon le PPAS) en un cabinet pour profession libérale;
  - Cette utilisation est contraire au PPAS et au bon aménagement des lieux;

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

- Le projet prévoit d'aménager un nouveau garage à côté de celui existant, ce nouveau volume a une emprise importante sur la zone de recul qui doit être aménagée en jardin;
- De plus, selon le Règlement Régional de l'Urbanisme, aucune construction n'est autorisée sur la zone de recul;
- Les modifications des aménagements des pièces au rez-de-jardin et au premier étage n'apportent pas de remarques particulières, augmentent l'habitabilité et la qualité du logement et participent au bon aménagement des lieux;
- L'aménagement et l'utilisation de l'abri de jardin pour des consultations n'est pas prévu par le plan particulier d'affectation du sol qui n'interdit que les professions artisanales dans la zone de construction et est muet sur les autres professions;

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

- en matière de programme :

**Le projet conserve la fonction d'habitation unifamiliale tout en rationalisant les espaces intérieurs et en demandant la construction d'un nouveau garage dans la zone de recul ainsi que l'aménagement de l'abri de jardin en un cabinet de consultation pour une profession libérale;**

**Le plan particulier d'affectation du sol affecte la zone réservée à la construction (article III) aux maisons isolées ou jumelées, en précisant qu'aucune profession artisanale ne peut y être pratiquée;**

**Néanmoins, étant donné qu'il s'agit d'une profession médicale et que cette utilisation doit donc être considérée comme un équipement d'intérêt collectif au sens du glossaire du PRAS,**

**Le plan particulier d'affectation du sol ne prévoyant pas ce type d'affectation (équipement), le PRAS abroge donc implicitement le PPAS pour la zone où est projeté l'aménagement de cet équipement;**

- en matière d'implantation et de gabarit :

**Seule la demande concernant le garage modifie le gabarit en implantant celui-ci dans la zone de recul;**

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

**La construction du garage en zone de recul diminuerait nettement le couvert végétal ainsi que la surface perméable de cette zone de recul;**

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

**La construction de ce deuxième garage augmenterait les possibilités de stationnement;**

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :
  - Le PPAS prévoit une affectation exclusivement résidentielle;
  - L'utilisation de cette « construction secondaire » pour une profession libérale de type médical ne rencontre pas cette affectation exclusivement résidentielle mais répond aux prescriptions de l'article 1.5 du PRAS qui, permet d'autoriser l'installation d'un équipement dans la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - Le projet vise la construction d'un garage supplémentaire adossé au garage existant déjà présent dans la zone de recul (autorisé par permis n° 16-20787-1959);
  - Cela compromettra les spécificités paysagères du talus;

- En ce qui concerne l'abrogation implicite du plan particulier d'affectation du sol par le plan régional d'affectation du sol (installation d'un équipement médical) :
  - L'art. II, point D du PPAS prescrit "*zone de cours et jardins, une construction secondaire par habitation et à destination d'élevage peut-être tolérée...*" :
    - le projet prévoit la transformation de cette construction secondaire en cabinet de consultation pour une profession libérale;
    - le PPAS prévoit une affectation exclusivement résidentielle et;
  - L'utilisation de cette « construction secondaire » pour une profession libérale de type médicale ne rencontre pas cette affectation exclusivement résidentielle mais est rendue possible par le mécanisme d'abrogation implicite du PPAS;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - art. III, point D qui prescrit "*teinte rose, le recul minimum des bâtisses est de 5m à partir de l'alignement...*" :
    - le projet prévoit l'ajout d'un garage implanté dans la zone de recul;
    - cette zone n'est pas destinée à être construite;
    - l'élargissement de la construction dans le talus porte atteinte à celui-ci, caractéristique de cette rive de l'îlot;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- renoncer à la construction du garage;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet principal de la demande en ce que l'amélioration du confort de la maison et l'exercice de la profession médicale ne sont pas remis en question;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de la construction d'un deuxième garage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités paysagères des zones de recul du quartier doivent être préservées, voire valorisées;

et ;

- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

Considérant que cette modification est telle que l'article 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 la modification / les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée / 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 / les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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, 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 29/06/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46259-2021 - Enquête n° 103/22**

**Demandeur : Madame Nathalie Zalcman**

**Situation : Avenue de la Floride 107**

**Objet : construire une terrasse en façade arrière, modifier et créer une baie en façade arrière et latérale, réaménager l'intérieur d'une partie du rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46259-2021 introduite, en date du 31/12/2021, par Madame Nathalie Zalcman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une terrasse en façade arrière, modifier et créer une baie en façade arrière et latérale, réaménager l'intérieur d'une partie du rez-de-chaussée sur le bien sis avenue de la Floride, 107;

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) « PPA N°51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD », approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3.4 qui prescrit "*implantation - Le gabarit en profondeur du bâtiment principal est limité à 15m et la zone d'annexe à 3m de profondeur*", en ce que le bâtiment principal présente déjà une profondeur de 18,34m, l'ajout de cette terrasse aggrave la dérogation;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence*" en ce que la terrasse ne présente pas un recul de trois mètres sur toute sa longueur;
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du RRU 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 la maison présente une profondeur plus importante au niveau du premier étage;

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/05/2022 au 06/06/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

31/12/2021 : dépôt de la demande;

14/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/05/2022 : réception des compléments;

12/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/05/2022 au 06/06/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit soit en ordre ouvert, soit en ordre semi-ouvert, implanté en recul;
- Dans ce quartier, l'avenue de la Floride est une artère en pente bordée de verdure et de maisons résidentielles implantées en recul;
- La parcelle cadastrée Section C n°286Z16, sur laquelle porte la demande se situe le long de l'avenue de la Floride, dans le tronçon entre l'avenue De Fré et la rue Langeveld; Elle présente une superficie de 1.234m<sup>2</sup>, une pente ascendante vers le jardin et est orienté sud-est côté avenue et nord-ouest côté jardin; Une maison, à trois façades, y est implantée le long de limite mitoyenne de droite, en retrait par rapport à l'alignement et avec grande zone de retrait latéral;
- Cette parcelle ainsi que la parcelle de fond n°286 A 17 qui présente une maison implantée le long de la limite mitoyenne de droite, formaient jadis une seule parcelle; A cette époque, la parcelle a fait l'objet de plusieurs permis de transformations et d'aménagement; Suite à une division, la maison située sur la parcelle de fond porte aujourd'hui le numéro 107A;
- La maison n°107 sur laquelle porte la demande présente :
  - un gabarit R+2+toiture à versant avec les étages en partie en retrait par rapport à la limite mitoyenne de droite; Le rez-de-chaussée est en partie enterré à cause de la dénivellation du terrain; L'entrée se situe au premier étage; de ce fait, un escalier situé sur la zone de recul, du côté gauche de la façade avant, permet d'accéder à l'entrée;
  - une profondeur totale de 18,76 m;
  - un oriel, sur deux niveaux, en saillie de 1,59 m sur la zone de recul;
  - deux oriels de forme ovale, également sur deux niveaux, en saillie de ± 80 centimètres sur la façade latérale gauche;
  - une annexe (R+2+toiture plate) aménagée sur la façade arrière;
  - un aménagement composé d'une cour et de marches entourent la maison et lient ainsi la zone de recul à la zone de jardin;
  - une terrasse au niveau du rez-de-chaussée;
  - un jardin verdurisée;
- Cette maison a subi peu de transformations au cours du temps;
- La parcelle voisine de droite (n°105) présente un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande (construction « en miroir »); Toutefois, elle est moins profonde que la maison n°107 (15 m de profondeur) et se décroche en partie de la limite mitoyenne (2m);

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

- Construire une terrasse en façade arrière;
- Aménager trois fenêtres sur la façade latérale gauche, au niveau du premier étage;
- Modifier les fenêtres situées en façade arrière, au niveau du premier étage;
- Réaménager le rez-de-chaussée (augmentation d'une ouverture sur le mur porteur);

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

- Cette demande ne concerne que le rez-de-chaussée et le premier étage;

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

- La demande vise à aménager une terrasse en façade arrière et à augmenter le confort de la maison;
- Les aménagements effectués sur les façades ainsi qu'au rez-de-chaussée peuvent s'envisager au regard du respect de la typologie de la maison ainsi qu'au respect du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne superficie nette éclairante;
- Toutefois, la construction de cette terrasse augmente les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme et au PPAS n°51;
- Afin de limiter la dérogation, il y a lieu de supprimer la terrasse;

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

- en matière de programme :

**Le programme de la maison reste inchangé;**

**Des ouvertures seront effectuées dans deux murs porteurs au niveau du rez-de-chaussée afin de lier les espaces bureaux;**

**Le premier étage comprendra les espaces de vie avec le salon situé en façade arrière et une cuisine située en façade avant;**

- en matière d'implantation et de gabarit :

**Une terrasse de 18,70 m<sup>2</sup> sera construite dans le prolongement des espaces de vie, au niveau du premier étage;**

- Quant aux autres aspects propres à la demande :

**Sur la façade latérale gauche, trois fenêtres seront aménagées afin d'apporter de la lumière naturelle dans la salle à manger;**

**En façade arrière, les allèges des trois fenêtres existantes seront supprimées afin de créer des portes fenêtres permettant d'accéder à la nouvelle terrasse;**

**Ces aménagements peuvent s'envisager car les nouvelles fenêtres présentent des croisillons et s'intègrent harmonieusement aux façades de la maison tout en respectant la typologie architecturale de la maison;**

**En ce qui concerne la zone de recul :**

- *la demande a imperméabilisé cette zone et en a fait un espace de parcage ; Cela est contraire à l'article 11 du Règlement Régional d'Urbanisme ; afin d'être conforme à cet article, il y a lieu de supprimer le parking en effectuant un aménagement paysager composé de pelouse, d'arbres, d'arbustes, ... ;*

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

- En ce qui concerne le non-respect de l'article n°4 - Profondeur du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et de l'article 1.3.4 - Implantation du PPAS n°51 :

**La nouvelle terrasse construite en façade arrière présente une profondeur de 3,60 m, ce qui aggrave la dérogation à la profondeur de la maison par rapport à la maison voisine n°105;**

**Cette terrasse aggrave également la dérogation au PPAS qui impose une limite de 15 m de profondeur pour le bâtiment principal et 3 m de profondeur pour une éventuelle annexe;**

**Considérant que cette terrasse ne porte pas atteinte au voisinage ni à la typologie de la maison ;**

**Considérant qu'elle apporte une amélioration à la situation existante en ce qu'elle offre un espace extérieur aux espaces de vie et permet un lien direct avec le jardin ;**

**Ces dérogations peuvent s'envisager ;**

**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 :

**La maison est inscrite à l'actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ainsi qu'à l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE);**

**Cette maison présente un style cottage et un intérêt artistique, esthétique, historique, et urbanistique;**

**Elle présente également des éléments de décors intérieurs qu'il y a lieu de préserver ;**

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- supprimer le parking situé sur la zone de recul en effectuant un aménagement paysager composé de pelouse, d'arbres, d'arbustes, ... ;
- conserver les éléments de décors intérieurs caractéristiques de l'époque de la construction de la maison ;

**Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de la mise en conformité :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 6 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 9 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi des dérogations à l'article 4 du titre I du RRU et l'article 1.3.4 du PPAS 51.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/06/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46342-2022 - Enquête n° 108/2022**

**Demandeur : Monsieur Philippe Lewkowicz**

**Situation : Avenue de Foestraets 69**

**Objet : transformer et agrandir une maison d'habitation unifamiliale (dont la période de construction date de 1962) avec modification de toiture, aménagement d'une piscine non couverte et réaménagement paysager de la parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46342-2022 introduite, en date du 24/02/2022, par Monsieur Philippe Lewkowicz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et à agrandir une maison d'habitation unifamiliale (dont la période de construction date de 1962) avec modification de toiture, aménagement d'une piscine non couverte et réaménagement paysager de la parcelle sur le bien sis avenue de Foestraets, 69;

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° 26 - QUARTIER FOND'ROY - approuvé par Arrêté Royal en date du 21/04/1958, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

**application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;**

**application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation de modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;**

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 :
  - art. II - 1)-b) implantation (moins de 3m)
  - art. III - b) construction en zone de recul
  - art. IV - aménagement de la zone de cours et jardins (piscine)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison voisine sise Avenue de l'Aiglon n°36, font les observations suivantes :*
  - *La villa est située dans un quartier qui tombe sous le PPAS n°26 et ils supposent que le projet respecte bien les prescriptions prévues, notamment la surface bâtie qui ne peut excéder 25% de la surface totale de la parcelle. Ils notent cependant que, dans le projet, la surface bâtie au sol du bâtiment augmente de +/- 39 m2 (construction sur l'ancienne terrasse et avancée dans le jardin) soit de 5,3% de la surface totale de la parcelle. En plus de l'extension du bâtiment, le projet prévoit une très grande terrasse de +/-40 m2 (soit 5,4% de la parcelle) et une piscine de +/- 60m2 (soit 8,1% de la parcelle). La surface totale au sol du projet (Bâtiment + terrasse + piscine) augmenterait l'emprise au sol/superficie imperméable de 18,8%. C'est énorme et ils plaident pour revoir les plans et diminuer l'emprise au sol;*



- *Le projet de piscine de 60m2 et 12 m de long augmente non seulement l'emprise au sol de façon considérable mais l'espace de 2,46 m entre la piscine et leur jardin est tout à fait insuffisant. Bien que la législation bruxelloise permette sans doute cette distance de 2,46m, ils plaident, vu les désagréments engendrés par une piscine et la grandeur inhabituelle dans le quartier de ce projet de piscine, pour une piscine moins longue (par exemple 9-10m) qui permettrait encore de profiter d'une belle longueur tout en réduisant les nuisances et l'emprise au sol. Par ailleurs, la chambre technique de la piscine n'est pas mentionnée sur le plan. Il est important de placer celle-ci (pompe à chaleur/filtration) idéalement à l'intérieur du bâtiment ou à un endroit tel que le bruit soit inexistant pour les voisins;*
- *Le projet prévoit l'abattage d'un arbre haute tige, qui, s'il n'est pas remarquable au sens décrit par le service des espaces verts, l'est sur le plan du paysage de leur quartier. Il ne subsiste pas beaucoup d'arbres hautes tiges dans le quartier et cet arbre constitue une barrière visuelle importante pour cacher les maisons environnantes. La suppression de cet arbre changerait de façon évidente leur champ visuel qui serait constitué de maisons et non plus de verdure. Par ailleurs, cet arbre est d'autant plus important que le nouveau projet avec toit plat, terrasse et portes fenêtres (remplaçant des chiens assis) s'étend vers leur jardin et diminuerait leur intimité (puisque ces fenêtres plongeront directement dans leur jardin). Au cas où une autorisation d'abattage serait donnée, ils souhaitent que le propriétaire place des arbres/buissons de haute taille (à pousse rapide) de façon à ce que l'étage avec terrasse soit occulté au moins partiellement et que leur intimité soit préservée;*

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

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

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

24/02/2022 : dépôt de la demande;

11/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/04/2022: réception des compléments;

19/04/2022 +1j (03/06/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2022 au 13/06/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : 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 30/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 30/05/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement, émis le 27/06/2022 :

*Considérant que le projet :*

- *Prévoit la pose d'une CEP et d'un BO infiltrant pour la réutilisation et la gestion des eaux de pluies;*
- *D'isoler entièrement le bâtiment;*
- *La création d'une piscine;*
- *La suppression d'une citerne à mazout;*

*Considérant que :*

- *L'habitation se situe dans une zone de développement du réseau écologique comportant de nombreuses observations de moineaux et de martinets;*
- *Le dossier ne comporte aucune information quant :*
  - *à la machinerie nécessaire à la piscine ni à son emplacement;*
  - *à l'éclairage prévu dans le jardin/autour de la piscine;*
  - *à un volet pour la piscine;*
- *Une citerne à mazout est considérée comme un déchet dangereux;*

*Avis favorable à condition de :*

- *placer des nichoirs pour moineaux et martinets sur la maison tel que recommandé par la Ligue Royale Belge de Protection des Oiseaux : <https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne>;*
- *pour la piscine :*
  - *demander un permis d'environnement si les caractéristiques techniques des installations le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@ucclle.brussels](mailto:permisenvironnement@ucclle.brussels));*
  - *de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout ni dans la nature sauf les eaux de back wash;*
  - *assurer le respect des normes de bruit par ces installations techniques en le plaçant dans un abri/une cave/un local dédié/...;*
  - *limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);*
  - *prévoir un volet de protection empêchant la chute de la faune;*
  - *faire évacuer la citerne à mazout par une entreprise agréée pour la gestion des déchets dangereux;*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier est principalement caractérisé par des alignements de maisons d'habitations unifamiliales, implantées dans la verdure et à front de voirie;
- La maison d'habitation unifamiliale, issue du permis d'urbanisme 16-22762-1962, est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Foestraets, dans le tronçon compris entre l'avenue de l'Aiglon, à l'Ouest et l'avenue Blücher à l'Est;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie par une construction présentant le même type de profondeur du côté du projet, la parcelle voisine de droite est quant à elle bâtie par une construction plus profonde;
- La parcelle arrière, accessible par l'avenue de l'Aiglon n° 36, est bâtie par une maison d'habitation le long de la rue et comporte une piscine couverte implantée dans le sens de la longueur du terrain;

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

- L'objet de la demande porte sur la transformation relativement radicale de la maison d'habitation;
- Les principaux points sont :
  - la démolition de la toiture à versants remplacée par une toiture plate;
  - la modification de l'entrée principale en façade avant vers la façade latérale;
  - l'extension en profondeur au rez-de-chaussée et au 1er étage sans dépasser le taux d'emprise au sol autorisé;
  - des réaménagements intérieurs;
  - l'isolation complète de l'enveloppe du bâtiment;
  - la création d'une piscine non couverte à l'arrière de la maison;

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

- Le projet propose la transformation importante de la maison de sorte à l'inscrire dans les objectifs de développement durable, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des constructions environnantes comportant, notamment dans certains cas, des toitures plates et des façades enduites;
- Le projet conserve la nomenclature et les principales caractéristiques d'implantation de la maison. Les espaces de vie sont rationalisés et davantage orientés vers le jardin paysager;
- Le projet développe une piscine non couverte à l'arrière de la maison, et inscrite dans le relief naturel du sol;
- Un arbre à haute tige sera abattu et la demande ne fait pas état d'un argumentaire justificatif ;

### **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 développe un programme de 3 chambres + bureau au 1<sup>er</sup> étage;**

- en matière d'implantation et de gabarit :

**le projet s'inscrit sur la trame de la maison existante et retravaille principalement le volume de toiture en supprimant les versants au profit d'une toiture plate;**

**l'immeuble demeure à bonne distance des limites séparatives de la parcelle, mais développe néanmoins d'importantes vues à partir du 1<sup>er</sup> étage vers la parcelle voisine de droite;**

**une petite terrasse se développe en façade arrière et au profit de la suite parentale;**

**le bâtiment est conçu de manière à ne pas modifier le relief du terrain. La volumétrie est composée de 2 volumes imbriqués l'un dans l'autre. Le projet utilise uniquement des volumes en toits plats. Pour accueillir des terrasses ou des toitures végétales;**

**la piscine est implantée en respectant le relief du terrain naturel. Un terrassement de minime importance sera à prévoir;**

**en Façade, l'enduit sur isolant (ton blanc) sera utilisé en remplacement de la brique. Outre les soubassements en pierre bleue, un traitement différent est prévu au niveau du garage, avec un bardage en aluminium de ton anthracite. L'ensemble des châssis seront en aluminium à coupure**

**thermique de ton anthracite aussi bien en façade avant qu'au niveau de la façade arrière. Les garde-corps du projet seront en verre pincé;**

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

**le projet conserve et renforce les aménagements paysagers existants, notamment la zone de recul;**

**la piscine projetée se développe relativement profondément vers l'arrière de la parcelle, au détriment d'espaces de pleine terre d'un seul tenant;**

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

**la maison dispose et conserve ses 2 emplacements de stationnement intégrés au bâtiment;**

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

**il est prévu la pose d'une citerne (33 litres / m<sup>2</sup>) pour utilisation domestique (entretien du jardin) et d'une citerne (50 litres / m<sup>2</sup>) qui aura la fonction de bassin d'orage afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Il est prévu une infiltration du bassin d'orage dans le terrain existant;**

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

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

**Le projet propose la transformation de la maison de sorte à lui conférer une typologie plus contemporaine. Cette reconstruction s'inscrit dans les limites des profondeurs de constructions voisines, tout en réservant de très faibles dégagements latéraux (liés à l'impanation actuelle de la maison);**

**La demande est accompagnée par l'aménagement d'une piscine non couverte, implantée dans le sens de la profondeur du terrain, ce qui limite davantage la possibilité de développement de zones de jardin d'un seul tenant et qualitatives. Cette option est accentuée par l'ampleur de la terrasse ;**

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière n°1.5.2 du plan régional d'affectation de modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

- La transformation lourde de la maison consiste principalement en une réinterprétation de la toiture à versants, devenant un volume à toiture plate;
- Le gabarit proposé diffère des constructions de l'environnement direct, couvertes par des toitures à versants. Toutefois, l'intervention permet d'inscrire la maison existante dans une démarche plus contemporaine matérialisé notamment par la toiture plate, laquelle est rencontrée dans l'environnement plus large de la maison. De même, les façades seront recouvertes d'un enduit de ton clair, en lieu et place de la maçonnerie existante apparente, et ce dans un souci de cohérence du projet;

- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- art. II - 1)-b) implantation (moins de 3m)
- art. III - b) construction en zone de recul
  - Les façades latérales sont implantées à moins de 3 m des limites parcellaires car il est prévu d'isoler le bâtiment existant ce qui engendre une surépaisseur des murs de façades latérales. Cette surépaisseur sera de 11 centimètres par rapport aux murs existants à l'exception de l'étage de la façade latérale gauche où cette surépaisseur sera de 31 centimètres. Toutefois, le projet propose des revêtements de façades en enduit clair, ce qui est peu adéquat et ne présente pas de qualités suffisamment esthétiques au regard des options du projet ;
  - Le portique en façade avant est un élément neuf marquant l'entrée du bâtiment, il est implanté dans la zone de recul mais il s'agit d'un élément ponctuel encadrant les perspectives paysagères le long de l'avenue;
  - L'étage projeté présente de nombreuses vues envers la parcelle voisine de droite, notamment en ce qui concerne les 2 chambres, ce qu'il y a lieu d'éviter, vu la faible profondeur de la zone de retrait maintenue;

- art. IV - aménagement de la zone de cours et jardins (piscine) :
  - Le prescrit du PPAS précise que cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, de villas sur terrain de fond (voir article II : Implantation) et de petites dépendances isolées;
  - Le projet prévoit l'aménagement d'une piscine non couverte à l'arrière de la maison, ce qui n'est pas prévu par le PPAS. Cependant, plusieurs piscines ont été autorisées dans l'environnement immédiat;
  - Afin de conserver une zone de jardin d'un seul tenant et de belle superficie, il y a lieu de limiter significativement les proportions de la piscine, voire de l'inscrire parallèlement à la terrasse et en-dehors de la couronne de l'arbre, et prévoir les installations techniques au sein de la maison;

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

- limiter significativement (2 mètres minimum) les proportions de la piscine, voire l'inscrire parallèlement à la terrasse et en-dehors de la couronne de l'arbre, et prévoir les installations techniques au sein de la maison;
- conserver l'arbre à l'arrière de la parcelle ;
- réduire de manière significative le développement de la terrasse au bénéfice d'aménagements paysagers de pleine terre ;
- proposer des matériaux de façades plus pérennes, tels que la maçonnerie claire ou peinte ;
- limiter significativement les vues vers la parcelle voisine de droite depuis le premier étage, notamment en prévoyant les ouvertures de la chambre 3 vers l'avant de la parcelle;
- Intégrer les principes de circularité au projet en ce qui concerne le démontage des matériaux ;
- répondre aux conditions émises par le Service de l'Environnement;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la transformation conséquent de la maison peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage inscrit dans son environnement tant bâti que paysager, et ce dans un meilleur respect de ses caractéristiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les interventions en zone de jardin seront limitées;

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;

**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, articles II, III et IV - 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 29/06/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46257-2021 - Enquête n° 104/22**

**Demandeur : Madame Marianne Guigue**

**Situation : Rue des Carmélites 73**

**Objet : mettre en conformité l'agrandissement du rez-de-chaussée, la création d'une cave, l'implantation d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et la modification du grenier en espace habitable d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46257-2021 introduite, en date du 23/12/2021, par Madame Marianne Guigue;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue des Carmélites, 73, quant à l'agrandissement du rez-de-chaussée, la création d'une cave, l'implantation d'une terrasse au 1<sup>er</sup> étage et la modification du grenier en espace habitable;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 §1.2° qui prescrit "Profondeur", en ce que l'annexe arrière dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;
  - non-respect de l'article n°6 §1.2° qui prescrit "Toiture", en ce que le pare-vue dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/05/2022 au 06/06/2022 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 :**

23/12/2021 : dépôt de la demande;

07/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/03/2022 : réception des compléments;

24/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

23/05/2022 au 06/06/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier mixte de fonctions;
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est une artère étroite cadrée par des fronts bâtis à l'alignement;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation à front de rue et d'un jardin;
- La maison n°73 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne. Elle est implantée à l'alignement et présente un gabarit R+2+T. Elle comporte une annexe arrière présente en partie en situation de droit mais elle a fait l'objet d'un agrandissement en situation de fait sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Sa typologie architecturale se compose d'un

parement en brique de ton brun, d'un soubassement correspondant au rez-de-chaussée en parement en pierre, de châssis PVC blanc, d'encadrements en béton de ton blanc et d'une toiture en tuile de teinte rouge;

- La maison de droite (n°75) est implantée également à l'alignement et présente un gabarit bel étage+ 2 niveaux +T. Elle comporte également d'une annexe moins profonde que l'annexe présente dans la demande. Le mur mitoyen délimitant les parcelles des n°75 et n°73 présente une hauteur dégressive au fur et à mesure que l'on se rapproche du jardin. La hauteur de ce mur varie entre environ 5,30 m et 2,10 m;
- La maison de gauche (n°71) est implantée à l'alignement et présente un gabarit R+2. Elle se compose d'une toiture plate. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton beige et de châssis de ton blanc. Elle se comporte une annexe arrière et un mur mitoyen d'une hauteur variable entre environ 2,10 m et 4,10 m;
- Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :
  - La mise en conformité l'accroissement de volume du rez-de-chaussée;
  - La mise en conformité de la cave;
  - La mise en conformité de l'installation d'un cabinet médical au rez-de-chaussée;
  - La mise en conformité de l'accroissement de la terrasse du 1er étage;
  - La mise en conformité de l'aménagement des combles et de la création d'un escalier supplémentaire;
  - La mise en conformité de la toiture;
  - La mise en conformité de la pose des châssis PVC;

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

- Le programme de l'habitation est modifié par le remplacement de l'atelier du rez-de-chaussée par un cabinet médical et l'ajout de deux chambres;
- Le gabarit est légèrement modifié au niveau du bâtiment principal et le gabarit de l'annexe également;
- La modification légère de l'implantation par l'extension de l'annexe arrière;
- La modification de la typologie architecturale par le remplacement des châssis bois avec croisillons par des châssis simples en PVC blanc et par le remplacement de la toiture en tuiles rouge par des tuiles de ton orange;

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

- la demande propose l'installation d'un équipement d'intérêt collectif de 31,80 m<sup>2</sup> dans un quartier mixte de fonctions;
- la superficie allouée à cette fonction ne porte pas atteinte à la fonction principale de l'immeuble et renforce la mixité du quartier;
- l'extension du rez-de-chaussée s'étend endéans le profil des murs mitoyens existants, qu'elle complète une dent creuse et s'étend au-delà;
- cette extension porte peu préjudice aux constructions voisines;
- l'aménagement d'une terrasse plus profonde présente un impact au niveau des vues qu'elle génère sur les parcelles voisines et en raison du fait qu'il s'agisse d'une habitation ayant à disposition un jardin d'une profondeur de l'ordre de 20 mètres et une terrasse, plus réduite en situation de droit;
- l'extension de la terrasse engendre la mise en place d'un pare-vue en bois;
- ce pare-vue génère un impact visuel et d'ombrage;
- l'extension de la terrasse et la mise en place de pare-vue ne peuvent donc pas être acceptées;
- l'isolation de la toiture répond à des critères de durabilité et la modification de la teinte de la toiture ne porte pas préjudice à l'ensemble bâti;
- le remplacement de tous les châssis bois par des châssis PVC blanc ne s'inscrit pas dans une démarche durable et induit une perte de qualité esthétique typologique de l'ensemble. La suppression des divisions de châssis de la façade en situation de droit a entraîné une banalisation de la façade avant. Toutefois, cet immeuble ne présente pas un intérêt patrimonial singulier;
- l'aménagement des combles en un espace habitable répondant aux normes minimales d'habitabilité peut par contre s'envisager;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

**L'aménagement d'une terrasse plus profonde au 1<sup>er</sup> étage présente un impact au niveau des vues qu'elle offre sur les parcelles voisines;**

**S'agissant d'une habitation ayant à disposition un jardin et une terrasse plus réduite en situation de droit, cette terrasse ne peut s'envisager et n'apparaît par ailleurs pas indispensable;**

**Pour rappel, l'extension de la terrasse va de pair avec la mise en place d'un pare-vue en bois qui génère un impact visuel et d'ombrage sur le voisin n°71.  
Ce pare-vue ne peut être accepté.**

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Réduire la profondeur de la terrasse à l'axe de départ de l'escalier extérieur et supprimer les pare-vues en bois;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle ne vise qu'à supprimer les impacts d'une terrasse sur les voisins pour une maison qui dispose déjà d'un jardin;;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne remet pas en cause les autres aspects de la demande;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que, dans les petits jardins de ville, la privauté et l'intimité sont des aspects sensibles du voisinage, dont il s'agit de maintenir, voire d'augmenter la qualité;

Considérant que cette modification est telle 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 la modification en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée 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;

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 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 29/06/2022**  
**Objet n° 08**

**Dossier 16-46476-2022 - Enquête n° 110/22**  
**Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Mommaerts**  
**Situation : Avenue des Mûres 6**  
**Objet : Construire une piscine de 10x4 mètres**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-46476-2022 introduite le 20/05/2022 par Monsieur Jean-Philippe Mommaerts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 10x4 mètres sur le bien sis avenue des Mûres, 6;

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) PPA N°46bis FOND DE CALEVOET », approuvé par arrêté royal, en date du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°4 du permis de lotir (PL) n°467 octroyé par le Collège des le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 03/06/2004 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- *application de la prescription générale n°0,6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte en intérieur d'ilot;*

**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°5 qui prescrit "*zone verte de jardin et potagers - Elle est libre de toute construction à l'exception de celles directement complémentaires à l'affectation de la zone (telles que les terrasses, serres, abris, piscines,...) qui occuperont par propriété au maximum 1/5 de la superficie de la zone.*", en ce que le jardin est occupé par des constructions à raison de plus de 1/5<sup>ème</sup> de la surface de la zone de jardin;
- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir n°467 :
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "*Tuinen en achteruitbouwstroken - vrij van elke bebouwing, één tuinhuisje uitgezonderd, op minstens 2 meter van de grenzen met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>*", en ce que la demande prévoit de construire une piscine de 40m<sup>2</sup> sur la zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/05/2022 au 13/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Andrea & Madame Savina Pisaneschi sont concernés par les points suivants :*
  - *la perméabilité naturelle des terrains*
  - *le système pour chauffer la piscine*
  - *les nuisances sonores*
  - *une analyse de pression des terres*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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



Suppléments de délais : /

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

20/05/2021 : dépôt de la demande;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

30/05/2022 au 13/06/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat isolé ou groupé à caractère vert;
- Dans ce quartier, l'avenue des Mûres est une petite artère courbe qui s'implante à cheval sur la limite entre la Région de Bruxelles-Capitale avec la Région flamande; Cette artère est bordée par des maisons unifamiliales implantée en retrait par rapport à l'alignement;
- La parcelle cadastrée Section F, n°210G11, sur laquelle porte la demande est traversée par la limite régionale précitée, avec une maison située sur la commune de Linkebeek et un jardin situé sur la commune d'Uccle;
- La maison n°6 sur laquelle porte la demande présente une typologie à trois façades avec un gabarit R+1+toiture à versants et une zone de retrait latéral permettant d'accéder directement au jardin;
- En zone de jardin se trouve une terrasse située en façade arrière de la maison, et une zone en gravier aménagée en fond de parcelle où est aménagée une cabane;
- Le bâti environnant se caractérise par des maisons isolées ou bien jumelées présentant des jardins peu profonds et verdurisés;
- La maison de droite (n°4) est jumelée à la maison faisant l'objet de la demande; Elle présente un gabarit similaire, toutefois, la superficie de son jardin est plus importante;

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

- Construction d'une piscine de 36 m<sup>2</sup> sur la zone de jardin;

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

- La demande prévoit d'aménager une piscine dans le prolongement de la terrasse située en façade arrière;
- Bien que la piscine sera implantée à 2 m des limites mitoyennes, la maison présente une zone de jardin peu profonde (23 m) et déjà occupée, voire imperméabilisé par les aménagements existant (terrasse et cabane de jardin);
- La construction de cette piscine (40 m<sup>2</sup>) augmente l'imperméabilisation du jardin, et ne respecte pas les prescrits du PPAS 46 bis ni celui du Permis de Lotir n°467;
- Pour toutes ces raisons, cette demande ne peut être acceptée;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - *En situation existante, le jardin présentait un aménagement de gravier, implanté au fond de la parcelle avec une superficie de 94,5m<sup>2</sup>;*
  - *La parcelle est par ailleurs peu large pour accueillir une telle piscine;*
  - *Ce revêtement de gravier sera supprimé afin d'installer une piscine (4m x 10m) qui sera construite à 2m de la limite mitoyenne de droite ainsi qu'à 2m de la limite de la terrasse; Elle présente une forme rectangulaire, sans margelle;*
  - *Une pompe à chaleur sera aménagée afin de chauffer l'eau de la piscine; Le groupe filtration sera et la pompe à chaleur seront placés dans la cabane de jardin, ce qui peut s'envisager afin de limiter les nuisances sonores;*
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - *Selon l'avis du service de voirie, l'aménagement d'une piscine doit respecter l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux;*
  - *A savoir que les vidanges complètes ne seront réalisées que par un vidangeur agréé qui pompera l'eau de la piscine dans un camion-citerne ou vers la citerne d'eau de pluie existante;*
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - *La demande ne donne aucune information en ce qui concerne le placement d'un éclairage pour la piscine;*

- Selon l'avis du service technique de l'Environnement, si un éclairage est placé, il y a lieu de placer les éclairages LED ambré et dirigé vers le sol afin de ne pas perturber la faune;
- Une couverture est également recommandée afin de protéger la faune de la noyade;

**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 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
    - La zone de jardin présente une profondeur de 23,33 mètres et une largeur de 10,50 mètres;
    - Sur la partie gauche du jardin s'implante une cabane de 9m<sup>2</sup>;
    - La demande prévoit d'implanter une piscine présentant une profondeur de 10,00 mètres et une largeur de 4,00 mètres;
    - Ce qui réduit la superficie en plein terre et augmente le taux d'imperméabilité de la zone de jardin de 0.14 à 0,30, soit le double, ce qui ne peut s'envisager;
  - non-respect de l'article n°5 du PPAS n°46bis concernant "*zone verte de jardin et potagers*" :
    - Cet article impose une occupation de 1/5 de la superficie de la zone de jardin;
    - Considérant que la zone située sur Uccle présente une superficie de 256 m<sup>2</sup> (selon le demandeur), les aménagements tels que l'abri de jardin, la piscine et la terrasse doivent présenter une superficie totale inférieure ou égale à 51,20 m<sup>2</sup>;
    - Or, la terrasse présente une superficie de 27,84m<sup>2</sup>, l'abri de jardin présente une superficie de 9 m<sup>2</sup> et la piscine présentera une superficie de 40 m<sup>2</sup>;
    - Ces aménagements présentent une superficie totale de 76,84m<sup>2</sup>, ce qui ne respecte les prescrits du PPAS n°46bis;
  - non-respect de l'article n°4 du Permis de Lotir n°467 concernant "*le jardin et la zone de recul*" :
    - Cet article interdit toute construction en zone de jardin à l'exception d'une cabane de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum;
    - Or, la demande a construit une cabane de 9m<sup>2</sup> et prévoit de construire une piscine de 40m<sup>2</sup>, ce qui contraire à cet article;
  - Pour toutes les raisons précitées, cette demande ne peut s'envisager;

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

**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 29/06/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46297-2022- Enquête n° 099/22 - Article 177**

**Demandeur : S.A. Société Nationale des Chemins de fer Belges - Monsieur Stephan Cautaearts**

**Situation : rue Victor Allardstraat et avenue de Kersbeek**

**Objet : Renouvellement de la gare d'Uccle-Stalle - rendre la gare entièrement accessible, extension et renouvellement des quais, construire un ascenseur, des rampes d'accès et un nouvel emplacement vélo**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46297-2022 introduite, en date du 10/12/2021, par S.A. Société Nationale des chemins de fer Belges c/o Monsieur Stephan Cautaearts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise le renouvellement de la gare d'Uccle-Stalle - rendre la gare entièrement accessible, extension et renouvellement des quais, construire un ascenseur, des rampes d'accès et un nouvel emplacement vélo. sur le bien sis rue Victor Allard et avenue de Haveskercke;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de chemin de fer, zones d'habitation, le long d'un espace structurant;

**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 :

- article 21 du PRAS : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun; motifs inhérents à la protection du patrimoine :
- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien classé ou en cours de classement (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/07/1994);
- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/05/2022 au 22/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réactions reçues, qu'elles s'opposent à la présente demande, la soutiennent, ou visent à attirer l'attention sur certains aspects particuliers/complémentaires, portent sur :

- De façon générale :
  - *Que le projet améliore la gare, au niveau fonctionnel et esthétique et ne peut qu'apporter une plus-value à cet endroit un peu isolé qui le sera donc moins;*
  - *L'embellissement et l'amélioration des accès entraineront un afflux plus important de passagers surtout pour les trains se rendant au centre-ville en une dizaine de minutes ;*
  - *Cela désengorgera le trafic automobile non seulement à Uccle mais également au centre-ville;*
  - *Le projet permettra également aux cyclistes, PMR et aveugles de se déplacer plus facilement et plus rapidement ;*
- Le chemin de servitude :
  - *Le chemin reliant l'avenue Kersbeek à l'arrêt Uccle Stalle est une servitude qui doit avoir une largeur de 1,5 m et qui doit répondre à certaines spécifications urbanistiques;*
  - *Ce chemin est nettement plus étroit que les 1,5 m imposés faisant, par endroits, près de la moitié de cette largeur et est dangereux;*
  - *La probabilité d'avoir des accidents graves pour les cyclistes, les PMR et les aveugles, pour lesquels on veut optimiser la gare, est importante;*

- *Qu'il serait donc plus judicieux, plutôt que de chercher à créer à l'avenir un passage par le parc Jacques Brel qui est classé, d'obliger tout simplement les responsables de cette servitude de passage à l'aménager en respectant les impositions urbanistiques qui lui ont été imposées;*
- *L'accès par l'avenue Kersbeek est mal indiqué;*
- **Stationnement vélo :**
  - *Prévoir des emplacements sécurisés : il s'agit de vélos qui resteront à priori toute la journée, il faut que les cyclistes les retrouvent le soir. Qu'ils soient dans un abri, uniquement accessible avec un badge;*
  - *Prévoir des emplacements pour les vélos cargos : De plus en plus de personnes utilisent des remorques ou des vélos de transport (type cargo) plus encombrants que la moyenne avec un bac à l'avant ou une base arrière plus longue et plus large à cause des sièges enfants et des grandes sacoches, ou avec des chariots pour les enfants. Il est important de s'adapter à cette évolution et de prévoir des emplacements surdimensionnés;*
  - *Prévoir des emplacements protégés de la pluie et du vent, quelle que soit la direction du vent;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/12/2021 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

28/01/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- la CRMS;
- Vivaqua;
- Collège des Bourgmestres et Echevins de et à Uccle;
- Collège des Bourgmestres et échevins de et à Forest;
- Access and Go;

16/05/2022 au 14/06/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 28/01/2022 et émis le 22/03/2022 ;
- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité;
- l'avis de la CRMS sollicité en date du «20/01/2022» et émis le «24/02/2022»;

Vu l'avis du SIAMU a été sollicité mais n'a pas encore été rendu;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

Accessibilité, mobilité, parking vélo et RER vélo :

- Le projet vise à rendre la gare de Uccle Stalle entièrement accessible, et pour ce faire, des rampes PMR sont aménagées pour accéder aux quais du côté ouest du chemin de fer alors que l'installation d'un ascenseur est proposée de l'autre côté pour franchir le dénivelé;
- Le projet vise à faciliter la traversée de la ligne 124 pour les piétons et les cyclistes, alors que la situation actuelle présente un caractère confidentiel et peu engageant, notamment par l'absence de contrôle social;
- Le projet ne modifie ni la voirie ni l'itinéraire de transport en commun, et le motif d'enquête publique invoquant la prescription 25.1 est nulle et non avenue;
- Le passage sous voies est maintenu dans sa localisation actuelle;
- Il n'y a pas de passage sous voies supplémentaire qui est proposé;
- Le projet propose une rénovation des quais et leur prolongation (longueur de 265 mètres), les deux quais ainsi prolongés étant situés en strict vis-à-vis;
- C'est ainsi que le quai ouest se prolonge d'environ 85 mètres vers le Sud, sans que le projet ne propose d'issue ou de sortie vers la voirie de ce côté;
- Considérant que du stationnement vélo est prévu au niveau de la gare; que ceci est conforme à la volonté régionale de renforcer la multimodalité des stations avec une offre de stationnement vélo;
- Considérant que le Masterplan Vélo validé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 2021 préconise pour cette station 20 emplacements de vélo sécurisés et 12 libres;
- Considérant que le projet propose une offre plus importante mais non sécurisée; qu'il conviendrait donc de sécuriser au moins 20 emplacements conformément au Masterplan;

- Considérant qu'il serait également judicieux d'étudier la possibilité de proposer du stationnement vélo de part et d'autre de la gare, donc également du côté de l'accès via l'avenue Kersbeek;
- Considérant que pour renforcer davantage l'attractivité de la gare et donc la multimodalité il conviendrait :
  - d'étendre le projet à la mise en accessibilité des arrêts de bus de la STIB (bus 74);
  - d'ajouter des emplacements pour personnes handicapées à proximité directe de l'accès à la gare;
  - de connecter les extrémités des quais au réseau de voirie, et pour ce faire :
    - proposer l'extension du quai ouest du côté nord, de sorte à en connecter l'extrémité à la rue Jean-Baptiste Baeck, sur la commune de Forest;
    - proposer un accès complémentaire à la voirie à l'extrémité nord du quai est pour les riverains de l'avenue de Haverskercke (Forest) et de la rue du Bambou (Uccle);
    - proposer un accès complémentaire à la voirie à l'extrémité sud du quai est pour les riverains de la rue Victor Allard et de l'avenue du Val Fleuri;
    - anticiper une possibilité de raccord aisé et fluide entre les voiries et le futur RER vélo;
- Considérant qu'un itinéraire RER vélo est prévu à l'Ouest des rails de la ligne 124;
- Considérant que l'accessibilité PMR à la gare ne peut pas hypothéquer ce futur tracé du RER vélo;

#### Patrimoine :

- Considérant que l'avis de la CRMS doit être respecté et qu'il y a lieu de répondre à toutes leurs demandes et recommandations;

#### Espace public et équipements :

- Considérant qu'il y a lieu de trouver un juste milieu entre équipements utiles à la gare et encombrement de l'espace public
- Considérant qu'en disposant des équipements de part et d'autre des quais, par exemple le parking vélo, cela pourrait amoindrir l'obstruction de l'espace public, limiter la création de barrières visuelles et physiques, et la perte d'espace vert;

#### Maillage vert et bleu :

- Considérant que l'accessibilité renforcée de la gare passe par une minéralisation plus forte de ses abords;
- Considérant que la couverture végétale doit cependant être préservée au maximum;
- Considérant qu'il y a lieu de se concerter avec Bruxelles Environnement, la Direction du Patrimoine Culturel et la Direction de l'Urbanisme afin de prévoir un aménagement réellement adapté aux qualités patrimoniales et environnementales des lieux;
- Considérant que le demandeur n'a que partiellement tenu compte des remarques émises lors de la réunion de projet de la présente demande;

#### **Considérant que la demande pourrait répondre au bon aménagement des lieux en se conformant aux conditions suivantes:**

- déplacer l'extension du quai ouest du côté nord, de sorte à en permettre l'accès depuis la rue Jean-Baptiste Baeck;
- connecter les extrémités des quais au réseau de voirie, et pour ce faire :
  - proposer l'extension du quai ouest du côté nord, de sorte à en connecter l'extrémité à la rue Jean-Baptiste Baeck, sur la commune de Forest;
  - proposer un accès complémentaire à la voirie à l'extrémité nord du quai est pour les riverains de l'avenue de Haverskercke (Forest) et de la rue du Bambou (Uccle);
  - proposer un accès complémentaire à la voirie à l'extrémité sud du quai est pour les riverains de la rue Victor Allard et de l'avenue du Val Fleuri;
- ne pas entraver la création du RER vélo côté ouest;
- anticiper une possibilité de raccord aisé et fluide entre les voiries et le futur RER vélo;
- respecter l'avis de Vivaqua;
- respecter l'avis de la CRMS;
- préciser l'impact de la surélévation des quais sur les bâtiments classés, en particulier en ce qui concerne l'écoulement des eaux;
- se concerter avec la Direction du Patrimoine Culturel afin de donner plus de précisions concernant cette surélévation ( par exemple par des plans de détail ) et de donner les garanties nécessaires pour que ces changements n'aient pas d'impact négatif sur les parties classées;
- éviter l'encombrement de l'espace public au niveau de l'accès rue Victor Allard et proposer une version épurée de l'aménagement;

- prévoir davantage de plantations, comme par exemple, des haies afin de garantir une couverture végétale plus importante;
- préciser le revêtement du cabanon du nouvel ascenseur et lui privilégier un revêtement sobre;
- végétaliser les talus d'une manière plus importante et prévoir un plan de plantation adapté avec plantation de petits arbres et des cépées afin de compenser l'abattage d'arbres à haute tige;
- prévoir des végétaux plus facile à entretenir, comme un pré fleuri au droit du plan incliné menant au quai;
- préserver autant que possible les arbres existants dans la zone d'accès et «opter pour une plantation intermédiaire plutôt que pour un arrachage complet et une replantation»;
- prendre en compte l'avis de Bruxelles Mobilité;
- augmenter les places de stationnement vélo en assurant au minimum 20 emplacements sécurisés;
- disposer des emplacements de stationnement vélo des deux côtés de la gare;
- se concerter avec la STIB pour étudier la possibilité d'étendre le projet à la mise en accessibilité de l'arrêt de bus de la ligne 74;
- proposer des emplacements pour personnes handicapées au niveau de l'accès de la gare côté bâtiment de gare;
- prendre en compte l'avis de Bruxelles Environnement;
- augmenter la diversité des espèces végétales sur les sites (notamment au niveau des fleurs);
- privilégier la plantation d'essences indigènes et ne pas planter d'essences exotiques;
- prévoir un plan lumière adapté au contexte environnemental (corridor écologique) : dimmer les lumières et prévoir des lumières de couleur ambre afin d'éviter au maximum la pollution lumineuse;
- prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos cargos;
- se coordonner avec le Projet Kersbeek (projet de démolition-reconstruction avenue Kersbeek 280-290) afin d'améliorer l'accès à la gare depuis le territoire de Forest;

Considérant qu'au regard des multiples conditions impactant l'objet de la demande et qui ne constituent pas des conditions accessoires, il y a lieu d'émettre un avis défavorable sur la demande telle que proposée,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 29/06/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46421-2022 - Enquête n° 101/22 - Article 177**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie  
- Monsieur Gaetan Sautois**

**Situation : Rue Egide Van Ophem 2 - 230**

**Objet : Réaménager la rue Egide Van Ophem**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46421-2022 introduite, en date du 25/02/2022, auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme, par l'Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie c/o Monsieur Gaetan Sautois;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager la rue Egide Van Ophem sur le bien sis rue Egide Van Ophem 2 - 230;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 14 - Quartier du Nekkersgat, ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 11/07/1955 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 particulière 25.1 du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/05/2022 au 14/06/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

*Considérant que 18 réclamations et/ou demandes à être entendu ont été émises, dont une pétition signée par 23 habitants de la rue;*

*Considérant que les réactions reçues, qu'elles s'opposent à la présente demande, la soutiennent, ou visent à attirer l'attention sur certains aspects particuliers/complémentaires, portent sur :*

*De façon générale :*

*Regrettable de ne pas avoir une réflexion sur une zone plus large - difficile donc d'analyser le projet déposé et ses impacts futurs;*

*Ce quartier ne convient pas au passage des bus;*

*Forcer les voitures à ralentir; Ne pas élargir la voirie; prévoir des zones de stationnement alternée + prévoir des arbres sur la voirie et non sur les trottoirs;*

*Placer un radar fixe;*

*Les piétons sont les grands oubliés du projet alors qu'ils sont très nombreux (les cyclistes ne passent pas par là);*

*Regrettable que le RER Vélo qui longera la ligne L 124 qui relie Bruxelles Midi à Charleroi n'est pas mentionné dans l'étude;*

*Mobilité :*

*Manque d'une réflexion incluant une nouvelle offre de transports en commun de bus stib vers bxl;*

*Parking cambio disparus ?*

*Aménagement proposé incohérent et discontinu avec les voiries avoisinantes;*

*Rendre une partie de la voirie à sens unique (entre Myosotis et Reisdorff) + faire passer les bus montants par l'avenue Achille Reisdorff et conserver des emplacements de stationnement (pour charger les voitures électriques notamment);*

*Prévoir, à minima, une signalisation rappelant aux automobilistes qu'ils doivent laisser la priorité aux cyclistes à la fin de la piste cyclable;*

*Prévoir des logos vélo à l'entrée du SUL;*

### Stationnement :

Manque de mesure d'accompagnement suite à la suppression des stationnements en voirie;

Des solutions sont à étudier : modification du plan de stationnement + mesure de stationnement pour les employés communaux + mutualisation des parkings des commerces + veillez à prévoir suffisamment de parkings dans les projets privés;

Le projet supprime trop d'emplacements de stationnement;

### Aménagement :

Manque de zones d'arrêts avec abris pour les usagers des transports communs;

Manque d'une zone de déchargement dans la zone 2;

Manque zone de déchargement pour les usagers de la gare;

Pas de lien avec les projets futurs (réaménagements de la gare de calevoet etc);

Etonnements face à l'accord du service vert d'abattre des arbres en bonne santé et remplacés par des arbres « cure-dent »;

Les coussins berlinois devraient être plutôt placés soit entre les n° 109 - 111 soit au niveau du n° 103;

Ne serait-il pas plus sécurisant que ce soit le feu de signalisation tricolore qui soit à la demande ?

Manque de parking vélo ou d'arceaux dans le quartier commerçant, à proximité du centre culturel Het Huys, des écoles, maisons de repos et de soins, supermarché (et emplacements pour vélos cargos);

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

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

25/02/2022 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme;

11/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des différentes instances;

16/05/2022 au 14/06/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

29/06/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

### **Vu les avis des services technique communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service de l'Environnement du 29/06/2022 :

Considérant

- que le projet prévoit le réaménagement total de la rue Egide Van Ophem (trottoirs, sécurisation des carrefours, zones de plantations, doublement du nombre d'arbres de haute tige...) et la création d'une piste cyclable montante sur le trajet de l'ICR C et qu'en conséquence les modes actifs seront plus sécurisés;
- que les plans fournis sont parfois imprécis;
- qu'il est essentiel d'infiltrer un maximum d'eau et que dans sa Déclaration de Politique générale la commune s'est engagée à poursuivre son rôle pionnier en matière de gestion durable des eaux;
- que dans sa Déclaration de Politique générale la commune s'est engagée à renforcer le maillage vert et à planter des essences locales, d'avenir et favorables à la biodiversité;

Avis favorable à condition de :

- En matière de gestion des eaux :
  - Profiler les sols et adapter/supprimer les bordures au droit des zones vertes de manière à ce qu'elles puissent recueillir l'ensemble des eaux de ruissellement sur la totalité du projet;
  - De manière générale, prévoir pour chaque pied d'arbre une matrice caillouteuse pour créer des aménagements de type « arbre de pluie » (voir info-fiche de Bruxelles Environnement);
  - Prévoir, au niveau du tronçon entre le carrefour de Puyselaer/Reisdorff et le carrefour Van Ophem/Myosotis, des zones de plantations en légère dépression pour stocker les débits de temps secs ainsi qu'une matrice caillouteuse. L'essence des haies devra être adaptée à la présence d'eau;
  - Revoir le côté sud-est du carrefour Van Ophem/Myosotis en créant une zone végétale infiltrante récupérant les eaux de ruissellement du trottoir;
  - De manière générale, si des gargouilles de récupération d'eaux de pluies des toitures des maisons sont existantes, les connecter aux espaces verts;
  - Revoir le côté ouest du carrefour Van Ophem/Myosotis en élargissant le parterre végétal en dépression et en ajoutant des arbres, au minimum un dans la perspective de la ligne droite d'Egide Van Ophem et un autre en face de celui prévu dans l'entrée de la rue Myosotis;
- En matière de plantations :
  - Suivre les recommandations du Service Vert tout en portant attention aux conditions en voiries (sels de déneigement notamment), en privilégiant les espèces indigènes et en suivant la liste des espèces recommandées par Bruxelles Environnement voire par la Région Wallonne si besoin;
  - De manière générale, proscrire la résine en pied d'arbre en faveur des plantations en pleine terre et limiter les grilles aux seuls endroits où elles sont nécessaires;



- En matière d'espaces verts :
  - A droite du jardin de l'école néerlandophone du n°1 de la rue Egide Van Ophem, respecter l'alignement du trottoir existant de manière à ne pas augmenter l'imperméabilisation de la zone et à favoriser le maillage vert;
  - Reprofiler la limite est de la zone verte devant le Bio-Planet en la rendant plus grande et parallèle à la piste cyclable, de manière à faciliter le cheminement piéton;
  - Revoir le positionnement de certains arbres en conflit avec des taques dont celui à l'entrée de la rue Cauter;
  - Revoir les zones de plantations situées du côté nord du tronçon entre Cauter et de Puysseleer de manière à créer une zone verte continue en fonction des accès carrossables légaux (autorisés par permis d'urbanisme);
  - Revoir le carrefour de Puysseleer et Reisdorff (notamment 6,10 m de largeur de trottoir ouest) de façon à imperméabiliser au minimum et à maximiser la continuité des espaces verts infiltrant;
- l'avis du Service Vert de la Commune du 29/06/2022 :

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

**Arbres à haute-tige :**

**Modalités :**

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 33 arbres de haute-tige de X cm de circonférence.
- Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les essences des arbres à abattre hormis l'alignement de platanes au niveau de la boucle Cauter/P. de Puysseleer. Les autres sujets sont des catalpas boule nains disséminés le long de la chaussée.
- Le projet d'aménagement prévoit le maintien de deux arbres de haute-tige au niveau de l'entrée de la rue François Vervloet.
- L'abattage des sujets demandés par le projet semblent tout à fait justifiés, les platanes sont en effet fort à l'étroit dans leurs fosses et les tailles successives en têtes de chat réduisent drastiquement leur espérance de vie comme leur intérêt esthétique et écologique. Les catalpas boules sont également régulièrement taillés pour conserver leur forme architecturée et de nombreux sujets sont en mauvais état et/ou inclinés, ils ne présentent pas d'avenir non plus.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 55 arbres de haute-tige. Compte tenu de leur implantation en espace public le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16-18 cm de circonférence à la plantation.
- Les essences proposées sont le bouleau de l'Himalaya « Jacquemontii » et l'érable rouge « Brandywine », deux essences non indigènes à cultiver, c'est-à-dire issues de croisements et sélections en pépinières pour mettre en exergue telle ou telle caractéristique physique. Ce processus de sélection entraîne généralement une diminution de leur intérêt écologique (potentiel mellifère et fructifère) et donc de leur participation à la biodiversité locale comme globale. Il est dès lors recommandé de leur préférer des essences moins modifiées et présentant une résistance naturelle aux contraintes urbaines (pavage, pollution, etc.).
- De plus l'ensemble des essences de bouleaux sont productrices de pollen au potentiel très allergisant, ils sont d'importants pourvoyeurs d'allergies respiratoires et sont ainsi à proscrire dans les projets d'aménagements d'espaces publics.
- Compte tenu du nombre important de replantations prévues il est également nécessaire d'élargir la palette végétale proposée à au moins une ou deux essences supplémentaires. Les alignements sont à penser en alternance afin d'augmenter la valeur environnementale de ceux-ci tout en limitant la propagation de maladies ou agents pathogènes. Des essences supplémentaires peuvent également marquer les carrefours ou points d'intérêts (abords de la gare par ex.) et la transition vers les alignements des voiries avoisinantes.
- Concernant les fosses de plantation celles-ci semblent conformes aux contraintes du RRU bien que les espacements entre les fosses rondes / grilles d'arbres (angle Cauter/ Achille Reisdorff et abords de la gare de Calevoet) semblent assez étroits.
- Il est également impératif de choisir des essences adaptées à leur environnement aérien, la Commune pratiquant une politique de taille douce pour ses sujets et souhaitant dès lors éviter les tailles radicales qui résulteraient d'un mauvais choix d'arbres.
- Il convient de proposer un plan de replantation adapté aux conditions et recommandations reprises ci-dessus.
- 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 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 en voirie : Aulne, Amélanancier, Aubépine, Charme, Copalme, Chêne, Erable, Frêne, Magnolia, Merisier, Orme, Pommier, Poirier, Prunus, Sophora, Sorbier, Tilleuls, Zelkova, etc.*
- *Ces 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, entre début novembre et fin mars.*

**Massifs de plantations :**

*Modalités :*

- *Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou buissonnants ainsi que de nombreux carrés d'arbre dont il convient de verdusier les pieds. Les essences proposées sont le panicaut des Alpes, l'aster en ombrelle (toutes deux invasive sous nos latitudes), l'anémone du Japon 'Robustissima' et la sporobole à glumes inégales (non indigène et non mellifère). Le projet propose également des rudbeckias qui sont quant à elles bien adaptées.*
- *La palette végétale proposée est fortement limitée et inadaptée, il convient donc de proposer au moins une dizaine d'essences différentes pour composer les massifs des grandes fosses, de l'angle devant le Bio Planet et ceux remplaçant l'alignement de platanes côté paire.*
- *Un mélange d'au moins quatre essences vivaces (en mélange et/ou en alternance) est également à prévoir pour orner les pieds d'arbres en fosses restreintes (hors grilles d'arbres).*
- *Le Service Vert impose que la force de des plantations arbustives soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *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.). Une attention toute particulière sera portée aux essences profitant aux hyménoptères, en effet le Quartier Myosotis fera bientôt l'objet d'un plan de gestion pour la richesse de sa diversité entomologique, en abeilles sauvages notamment, et les nouvelles plantations devront y participer activement.*
- *Compte tenu de l'implantation de certaines zones de massifs il est impératif de prendre en compte la recueille des eaux de pluie dans le choix des végétaux (quantité variable, potentielle submersion partielle et temporaire, pouvoir d'infiltration etc.).*
- *L'aspect du moindre entretien est également à prendre en considération dans la sélection de la palette végétale afin de limiter les nuisances et interventions du personnel communal déjà surchargé.*
- *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 : Amélanancier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lilas, Osmanthe, Prunus, Saule, Spirée, Viorne, etc.*
  - *Plantes vivaces : Alchémille, Campanule, Géraniums vivaces, Heuchère, Lavande, Lysimaque, Millepertuis, Pachysandre, Pervenche, Plantes aromatiques (thym, origan, sauge, etc.), Santoline, Valériane, etc.*

**Zone de protection des arbres :**

*Modalités :*

- *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.*

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

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

Vu l'avis de la SNCB du 28/04/2022;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 23/05/2022;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 27/04/2022;

Considérant qu'il s'agit d'avis favorables sous conditions;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Cette rue, située au Sud-Ouest de la commune, est un axe routier majeur de 900m, qui part de la rue de Stalle jusqu'à la rue François Vervloet;
- Un tronçon de la rue est comprise dans le PPAS n°14bis;
- La rue Egide Van Ophem se situe sur le trajet de l'itinéraire cyclable régional (ICR C) qui n'est actuellement pas balisé que ce soit via un marquage ou via une piste cyclable;
- Elle est desservie par les lignes de bus De Lijn 153, 154 et 155 et par la gare de Calevoet, gare ferroviaire de la ligne 124 (Bruxelles-midi - Charleroi Sud);
- Excepté sur le tronçon Stalle-Myosotis, cette rue est à double sens avec une importante largeur, induisant des excès de vitesse;
- La circulation piétonne est difficile, en raison de l'étroitesse des trottoirs et de leur mauvaise qualité;
- La rue a été aménagée directement sur l'ancien pavage, sans pose de fondations, induisant de nombreux nids de poule;
- Il y a peu de patrimoine végétal, hormis quelques platanes taillés en chandelle et quelques arbres chétifs en face de la gare de Calevoet, et dont les racines défoncent les trottoirs, faisant sauter les dalles;

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

- Le programme prévoit les éléments suivants :
  - La création d'une piste cyclable montante depuis la rue des Myosotis jusqu'à la gare de Calevoet;
  - La création d'une piste cyclable suggérée depuis la gare de Calevoet vers la rue des Myosotis;
  - La création d'un nouveau profil de voirie, plus étroit pour diminuer la vitesse des véhicules et donner plus de place aux autres usagers;
  - L'amélioration des cheminements et des revêtements piétons et leur mise aux normes dimensionnelles;
  - La sécurisation des carrefours par la pose de trottoirs traversants;
  - L'amélioration de l'éclairage aux endroits dangereux;
  - Le changement complet de la végétation, le doublement du nombre d'arbres à hautes tiges;
  - La mise en valeur du pôle commercial en face de la gare de Calevoet;
- Les travaux visent :
  - L'abattage d'arbres existants;
  - Le démontage du revêtement en asphalte;
  - Le démontage des trottoirs et des bordures existantes;
  - Les terrassements;
  - La mise à niveau des taques d'égouts et avaloirs;
  - La pose de nouveaux avaloirs, le cas échéant;
  - La pose d'une fondation en empierrement en voirie;
  - En zone de stationnement, la pose d'une fondation en béton maigre;
  - La pose de nouvelles bordures en béton (20x30x100cm);
  - L'aménagement de zones de stationnement longitudinales en pavés porphyre de récupération;
  - La reconstruction de trottoirs en pavés en béton (20x20x8cm) et de teinte grise;
  - L'asphaltage de la voirie en deux couches;
  - L'asphaltage ocre de la piste cyclable;
  - Le placement de dalles podotactiles devant les traversées piétonnes;
  - La plantation d'arbres et de plantes vivaces;
  - La pose de grilles aux pieds de certains arbres;
  - La pose de bulles à verres enterrées;
  - L'aménagement de 5 embarcadères pour bus;
  - Le maintien de l'éclairage public existant;
  - La pose d'un éclairage spécifique sur le passage piéton en face du « Skievelavabo »;
  - La pose de marquage routier;

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

### **Mobilité :**

#### **Good Move :**

Considérant que la rue Egide van Ophem est reprise au plan régional de mobilité Good Move comme une voirie : Vélo « CONFORT » et « QUARTIER » pour tous les autres modes;

#### **Piétons :**

Considérant que le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne;

Considérant que les trottoirs seront en pavés béton de 20/20cm ce qui est conforme;

Considérant qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro), conformément au cahier de l'accessibilité piétonne;

#### **Cyclistes :**

Considérant que la rue Egide Van Ophem se situe sur le trajet de l'itinéraire cyclable régional ICR C;

Considérant que le projet consiste en la création d'une piste cyclable montante depuis la rue des Myosotis jusqu'à la gare de Calevoet et la création d'une piste cyclable suggérée depuis la gare de Calevoet vers la rue des Myosotis;

Considérant qu'au niveau de l'arrêt de bus (en face du n°110) l'aménagement cyclable est dangereux et générateur de conflits avec les piétons;

#### **Matériaux :**

Considérant que les matériaux utilisés seront de l'asphalte pour la voirie et des pavés de récupération en porphyre pour les zones de stationnement;

#### **Plantations :**

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

Considérant que certains arbres sont situés à moins de 5 mètres des traversées piétonnes; qu'il convient dès lors d'opter pour des espèces dont le développement n'entraîne pas de masque important, avec une couronne haute et un entretien régulier, de les éloigner de la bordure ou de les reculer en deçà des 5 mètres précédant les traversées piétonnes;

#### **Voie:**

Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale;

Considérant la nécessité de remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale; Considérant la nécessité de respecter le Règlement Régional d'Urbanisme, et en particulier l'article 6 du Titre 7 ("Trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables");

Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité;

Considérant qu'une autorisation supplémentaire est nécessaire pour l'occupation de l'espace public (effectuer des travaux, installer des échafaudages, des conteneurs, des camions de déménagement ou même une grue, etc.); qu'elle s'obtient via la plateforme de Osiris (<https://apps.osiris.brussels> ou <https://www.osiris.brussels>); que des informations utiles peuvent être obtenues par e-mail ([guichetosirisloket@sprb.brussels](mailto:guichetosirisloket@sprb.brussels));

#### **Nature :**

Considérant que le projet se trouve en partie le long d'une continuité verte (liaison entre les espaces vert) et qu'il s'agit de sentiers, de rues, d'avenues et de places, etc. possédant déjà un caractère vert ou requérant une verdurisation et une sécurisation poussées tant pour les piétons que les cyclistes afin de remplir pleinement leur fonction socio-récréative et écologique dans le cadre du Maillage vert;

Considérant que toute la rue Egide van Ophem est reprise en catégorie C (valeur biologique importante) sur la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement;

Considérant que la strate arborée sur le tronçon Myosotis - Achille Reisdorff n'est pas reconduite et uniquement remplacée par des plantations ne dépassant pas les 60cm ce qui ne répond pas suffisamment au bon développement d'une zone à valeur biologique importante;

Considérant que le carrefour Myosotis - Egide Van Ophem, pourrait laisser plus de place à la végétalisation par exemple en face de la pharmacie;

Considérant que contrairement ce que mentionne la note explicative, les arbres ne sont pas doublés : 33 arbres abattus et seulement 57 prévus à la plantation;

Considérant que dans la section en face de la gare de Calevoet (tronçon 4), les arbres projetés sont plantés trop densément et qu'il y a lieu de les espacer;

Considérant que contrairement à la strate arborescente, les strates herbacée et arbustive ne sont pas représentées dans les plans d'implantations (sauf sur la partie Myosotis - Achille Reisdorff);

Considérant dès lors qu'un plan paysager complet reprenant le nombre de plants et leurs emplacements devrait compléter le dossier;

#### Maillage bleu :

Considérant que la voirie concernée est en amont d'une zone d'aléa d'inondations et en pente;

Considérant qu'il est nécessaire de multiplier les solutions pour stocker les eaux pluviales, comme la mise en place d'arbres de pluie (connecter les fosses d'arbres entre elles avec des espaces de stockage)

Considérant qu'il est prévu que les bordures des zones de plantations soient au niveau de la voirie pour permettre la récolte des eaux de ruissellement;

Considérant qu'il est prévu d'utiliser des pavés de récupération en porphyre pour les zones de stationnement;

Considérant que les fondations et sous-fondation doivent être drainantes et à joints ouverts ou drainants pour favoriser la Gestion intégrée des eaux pluviales;

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

- respecter l'avis de la SNCB et les informer de tout changement;
- prendre en compte l'avis et les remarques de Bruxelles Mobilité et prévoir les aménagements suivants pour les différents tronçons :
  - 1. rue de Stalle - rue des Myosotis :
    - revoir l'entrée du sens unique limité et créer une piste marquée des 2 côtés de la chaussée carrossable en entrée de la rue;
    - garder la configuration avec les logos vélo en chaussée pour la suite du tronçon;
    - réduire la chaussée carrossable à une bande de circulation (ne pas prévoir de tourne à gauche ou de tourne à droite);
    - créer un plateau surélevé au carrefour avec la rue des Myosotis;
  - 2. rue des Myosotis - Achille Reisdorff :
    - créer une piste cyclable montante d'une largeur d'1m80;
    - séparer la piste cyclable de la chaussée carrossable par une bordure asymétrique « nantaise » (à angle droit côté chaussée carrossable et chanfreinée côté piste cyclable);
    - créer un plateau surélevé au carrefour avec les rues Achille Reisdorff et Pierre de Puysseleer;
  - 3. carrefour Achille Reisdorff/Pierre de Puysseleer - avenue du Cauter (à hauteur des coussins berlinois) :
    - réduire la largeur de la chaussée carrossable à 5m80;
    - créer une piste cyclable marquée montante;
    - séparer cette piste cyclable de la chaussée carrossable par une ligne Sauwens;
    - prévoir cet aménagement jusqu'au coussins berlinois proposés dans le projet;
  - 4. avenue du Cauter - rue Egide Van Ophem n°20 (à l'approche du carrefour avec la rue François Vervloet) :
    - créer une piste cyclable séparée d'une largeur d' 1m80;
    - prévoir une zone tampon de 70cm;
  - 5. rue Egide Van Ophem n°20 (à l'approche du carrefour avec la rue François Vervloet) - rue Egide Van Ophem à la hauteur du passage sous voies de la Gare de Calevoet; :
    - déplacer l'arrête de bus vers l'extrémité du périmètre d'intervention;
    - aménager la rue Egide van Ophem en parvis de gare avec la chaussée carrossable et trottoirs au même niveau;
- prendre en compte l'avis de Bruxelles Environnement et :
  - fournir un plan paysager des différentes strates arbustives et herbacées;

- mettre en place des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales afin limiter les inondations en aval et restaurer le cycle naturel de l'eau;
- inclure une gestion intégrée des eaux pluviales dans les lignes directrices du projet;
- mettre les bordures des zones de plantation au même niveau que la voirie;
- consulter le Facilitateur Eau pour améliorer la gestion des eaux pluviales sur le projet;
- prendre en compte l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;
- prendre en compte l'avis du service Vert de la Commune d'Uccle;
- prévoir une traversée de la terrasse de l'Horeca situé au n°20 de la rue Egide Van Ophem qui soit conforme aux malvoyants,

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.