

Séance du 21 décembre 2022 / Zitting van 21 december 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 223/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.736-2022 (art.177)
Situation : Avenue de la Chênaie 125-135/Rue de Verrewinkel
Demandeur : Administration communale d'Uccle -
Service de l'Environnement - Monsieur Geoffroy Marinus
(Mettre en place des Noues paysagères, des Réservoirs à ciel ouvert,
des Barrages filtrants et des Bassins de tamponnement et d'infiltration,
Prolonger le chemin situé le long du talus de chemin de fer,
Créer un ouvrage de régulation de la hauteur du plan d'eau existant et
Abattre plusieurs arbres en fonction du relief préexistant)
- 2) Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B dossier nrPE-10695-2022
Ligging: Waterloosesteenweg 959
Aanvrager: XL Servicestation bvba - de heer Xavier De Wulf
(Tankstation)
- 3) 222/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.683-2022
Situation : Rue Gatti de Gamond 60
Demandeur : S.A. Carrefour Belgium - Monsieur Ye Feng
(Remplacer les enseignes, Repeindre la façade en gris clair,
Poser des enseignes au niveau de l'abri à caddies,
Supprimer les condenseurs et Poser un nouveau condenseur en toiture)
- 4) 218/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.633-2022
Situation : Rue de l'Etoile 50
Demandeur : Monsieur Ahmed Laariate
(Démolir un ancien atelier artisanal de décoration pour construire
une maison uni-familiale R+1 avec toiture plate avec jardin attenant
à l'arrière de la parcelle)
- 5) 221/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.680-2022
Situation : Avenue du Prince d'Orange 52
Demandeur : Monsieur et Madame Antoine et Stéphanie Lefort
(Agrandir et Rénover une maison uni-familiale,
Construire une piscine de 40m² (hors margelle) et
Placer un portail à l'alignement)
- 6) 220/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.612-2022
Situation : Rue Général Mac Arthur 19
Demandeur : Monsieur et Madame John Dabin et Alexia Bruylant
(Diviser une habitation uni-familiale en 2 logements)
- 7) 219/22 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.705-2022
Situation : Dieweg 49
Demandeur : Monsieur Saeed Bashirtash
(Rénover et Transformer une maison et Diviser la parcelle en deux)

- 8) 213/22 - Demande MIXTE de permis d'urbanisme n°16-46.691-2022 (art.177)
et permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10693-2022 (art.177)
Situation : Clos Andrée Dumont - Lots D2 et D3
Demandeur : S.A. ENGELAND DEVELOPMENT -
Monsieur Raphaël Legendre
(Construire un immeuble de 58 appartements)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/12/2022
objet n° 01

Dossier 16-46736-2022 - Enquête n° 223/22 - Article 177

Demandeur : Commune d'Uccle - Service de l'Environnement - Monsieur Geoffroy Marinus

Situation : Avenue de la Chênaie, 125 - 135 - rue de Verrewinkel

Objet : mettre en place des noues paysagères, des réservoirs à ciel ouvert, des barrages filtrants, et des bassins de tamponnement et d'infiltration, prolonger le chemin situé le long du talus de chemin de fer, créer un ouvrage de régulation de la hauteur du plan d'eau existant et abattre plusieurs arbres en fonction du relief préexistant

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46736-2022 introduite, en date du 20/09/2022, par la Commune d'Uccle - Service de l'Environnement - Monsieur Geoffroy Marinus ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en place des noues paysagères, des réservoirs à ciel ouvert, des barrages filtrants, et des bassins de tamponnement et d'infiltration, prolonger le chemin situé le long du talus de chemin de fer, créer un ouvrage de régulation de la hauteur du plan d'eau existant et abattre plusieurs arbres en fonction du relief préexistant sur le bien sis avenue de la Chênaie, 125 - 135 - rue de Verrewinkel ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de cimetières, zones de parcs, zones verte à haute valeur biologique, zones de chemin de fer, zones d'habitation à prédominance résidentielle ;

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

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

○ l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE) ;

Considérant que la demande porte sur la partie nord du plateau Engeland, site Natura 2000 ;

Le projet consiste à apporter les modifications dans le but de pouvoir infiltrer la plus grande partie des eaux et permettre ainsi la recharge des nappes phréatiques et de réduire au strict minimum le trop plein des eaux pluviales vers le réseau public d'égouttage ;

Pour ce faire, les travaux suivants seront effectués :

- création de trois bassins d'orage le long de la partie sud du cimetière ;
- éclaircissement des berges par abattage des arbres et nettoyage partiel du fond de vallon ;
- placement de barrages en terre et gabions pour permettre une meilleure infiltration des eaux dans vallon et de servir de support pour la biodiversité ;
- placement d'un nouveau moine de manière à pourvoir gérer le niveau d'eau de la mare ;
- prolongement de la promenade verte ;

La demande affecte positivement le plateau Engeland et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2° ;

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°0.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés.;

- application de la prescription particulière n°14 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux admissibles dans les autres zones d'espaces verts;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 126, §2, 2°, b du CoBAT);

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/11/2022 au 09/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y sont développés ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'asbl SOS Kawberg est concerné par les points suivants :*
 - *Le projet va aboutir à une réduction de la mare en superficie et nous demandons que la superficie conservée permette toujours la reproduction des crapauds avec une quantité d'eau suffisante.*
 - *Bien choisir la période des travaux pour ne pas perturber les espèces d'amphibiens en période de migration ni les possibles chauves-souris qui viennent se nourrir au-dessus de l'étang.*
 - *Assèchement de la marre en période aride car elle présente une profondeur de 1,5m;*
 - *Placer les gabions de consolidation de manière à favoriser leur végétalisation rapide pour qu'ils se confondent dans le paysage.*
 - *Réduire les abattages à l'indispensable pour les travaux ou consolidation de pente pour perturber le moins possible les écosystèmes en place.*
 - *Le mise en lumière favorise une espèce de plante invasive qu'il y a lieu de contrôler par l'installation d'un calendrier précis de surveillance pour enlever les repousses dès leur apparition et avant qu'elles ne deviennent à nouveau ingérables.*
 - *La plantation de roseau Phragmites australis est une espèce à déconseiller fortement.*
 - *L'acore graminée n'est pas indigène, ne pas planter cette espèce.*

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 :

20/09/2022 : dépôt de la demande;

31/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- BRUXELLES Mobilité;
- BRUXELLES Environnement;
- la CRMS;
- INFRABEL;
- VIVAQUA;

25/11/2022 au 09/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : 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 31/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 31/10/2022 et émis le 25/11/2022 par email :
 - *Nous estimons qu'il est favorable au niveau Natura ; j'ajoute tout de même deux points à discuter si possible en comité de concertation :*
 - *Au niveau de la mare, le chemin piéton soutenu par des gabions constitue un effet barrière d'accès à la mare (p83 du RI et de l'EAI) surtout pour les amphibiens, une alternative doit être étudiée afin de permettre ce passage (documentation disponible sur les passages des batraciens, notamment chez Natagora)*
 - *Etant donné l'installation de gabions à plusieurs endroits (défavorable au développement de la biodiversité) mais apparemment indispensable au maintien des terres, nous demandons que ces gabions contiennent aussi des poches de substrat ensemencés (d'espèces locales et adaptés à l'habitat Natura 2000 concerné) entre les pierres.*

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 31/10/2022 et émis le 16/11/2022 :
 - *En étant de manière générale favorable à ce projet, la CRMS émet les remarques suivantes :*
 - *Pour les travaux nécessitent des terrassements locaux, il est indiqué qu'une partie du travail d'excavation et de remblai se fera manuellement. Si c'est une proposition idéale, c'est peut-être difficile à réellement mettre en œuvre. L'Assemblée insiste cependant pour que des engins lourds ne soient pas autorisés dans la zone humide.*
 - *Elle n'a aucune opposition à l'abattage de 47 arbres ni à la replantation prévue. Mais la Commission estime que cette replantation n'est peut-être pas nécessaire, la régénération naturelle étant également possible.*
 - *Concernant les zones de chantier à replanter après les travaux, la Commission marque son accord avec la liste des plantations prévue, mais elle émet une réserve concernant le lierre arbustif, Hedera helix 'Arborescens', qui est un cultivar et pourrait ne pas bien prendre. Cependant, la reprise naturelle des plantes, sans replantation, pourrait également être une option acceptée par l'Assemblée.*
- l'avis d'Infrabel sollicité en date du 31/10/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 31/10/2022 et émis le 17/11/2022 :
 - *Aucune remarque particulière à formuler concernant le projet ;*

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 ;
- Dans ce tronçon, la rue de Verrewinkel et l'avenue de la Chênaie sont bordé par le cimetière, quelques maisons et deux zones Natura 2000 :
 - Parc de la Sauvagère;
 - Le Kauwberg;
- Le projet faisant l'objet de la demande de permis comprend une portion du vallon du Gaesbeek; Il se situe entre le cimetière du Verrewinkel et le plateau Engeland, avec une emprise comprenant une portion des parcelles suivantes :
 - La parcelle cadastrée Section E, n°57E4, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 13 447m² sur laquelle s'implante une villa dans la verdure avec un terrain de tennis ;
 - La parcelle cadastrée Section L, n°57L4, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 11 hectare, aménagé en un cimetière. Cette parcelle est bordée au nord par le Parc de la Sauvagère (Patrimoine naturel), au sud par le plateau Engeland, à l'est par le Kauwberg (Patrimoine Naturel) et à l'ouest par une zone de chemin de fer ;
 - La parcelle cadastrée Section G, n°57G4, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 148m² et est entourée par le cimetière. Sur celle-ci s'implante une construction qui occupe la totalité de la parcelle ; Elle se situe à l'intérieur du site Natura 2000, le plateau Engeland;
 - La parcelle cadastrée Section K, n°347K, sur laquelle porte la demande s'implante le long du cimetière et présente une superficie de 12 737m². Elle fait également partie du site Natura 2000, le plateau Engeland;
 - La parcelle cadastrée Section T, n°348T2, sur laquelle porte la demande se situe en intérieur d'ilot et fait partie du site Natura 2000, le plateau Engeland;
 - La parcelle cadastrée Section K, n°347K, sur laquelle porte la demande et mitoyenne avec le cimetière et fait partie du site Natura 2000, le plateau Engeland; Elle ne présente pas de construction et est complètement boisée;
- Le vallon s'étire ensuite entre les fonds de jardins des maisons privées présentes avenue des Pâturins (au sud-est du cimetière) et le plateau Engeland ;
- Le ru (petit ruisseau) qui n'existe que dans la partie en aval du vallon, rejoint ensuite le bas du cimetière du Verrewinkel; L'eau du vallon s'écoule le long du fond du cimetière et passe sous la voie de chemin de fer (à l'ouest du cimetière) où elle resurgit (via des suintements d'eau) le long du Chemin du Puits, donnant naissance au Kinsenbeek;
- Le pertuis présent sous le chemin de fer est partiellement affaissé ;
- En terme de paysage et de biodiversité, le site se décompose en 2 séquences « paysagères » :
 - un relief du sol assez distinct, correspondant au vallon (Ce vallon est d'origine glaciaire et n'a pas été façonné par un écoulement d'eau);
 - une mare;

- Au pied du talus du cimetière s'implante une forêt alluviale humide allant jusqu'à la mare dont certaines végétations indiquent clairement une perte de charge de la nappe ;
- Actuellement, le vallon du Gaesbeek est très dégradé ; Certains passages de l'eau dans le vallon ont été obstrués par des coulées de terre et de dolomie venant du cimetière, d'autres part, différents déchets inertes se sont accumulés depuis des années dans le fond du vallon suite à des déversements sauvages ;
- Une quantité importante de ces déchets et terres ont été emportés jusqu'au talus de la voie de chemin de fer en imperméabilisant de plus en plus la zone de la « mare » ;
- La marre et les cuvettes ne présentent alors pas des eaux saines ;
- Depuis près d'une dizaine d'années la Commune a initié un plan de gestion du cimetière afin de changer les pratiques de gestion, notamment vers le zéro pesticide ; D'importants travaux ont été réalisés par phase sur 7 ans, avec pour objectifs de végétaliser le plus possible de zones pour réduire l'emploi de dolomie ;
- Le réseau d'égouttage a été en partie rénové, avec la construction de puits d'infiltration aux principaux carrefours, le trop-plein de ceux-ci continuant à être dirigé vers le bas du cimetière ;
- Ainsi, la qualité des eaux a été largement améliorée ;
- Les eaux du cimetière sont aujourd'hui dirigées presque exclusivement (via un réseau de récupération des eaux) jusqu'à la mare en contrebas. Cette configuration ne respecte pas la disposition naturelle du site, c'est-à-dire que ces eaux soient réparties sur une plus grande portion du vallon, permettant ainsi une infiltration plus importante et déchargeant la mare d'une partie de ces eaux ;
- La seule arrivée d'eau depuis le cimetière provoque une forte érosion lors des épisodes pluvieux, ceci met en péril la stabilité de pelouse des enfants ;

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

- Le réaménagement du vallon du Gaesbeek :
 - reprise des eaux de près de la moitié de la surface du cimetière en amont du vallon ;
 - mise en place de noues paysagères, réservoirs à ciel ouvert, barrages filtrants (pour freiner le flux), bassins de tamponnement et d'infiltration ;
 - prolonger le chemin situé le long du talus de chemin de fer ;
 - créer un ouvrage de régulation de la hauteur du plan d'eau existant ;
 - abattre plusieurs arbres en fonction du relief préexistant.;

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

- Le vallon du Gaesbeek occupe une position forte au sein du maillage vert et bleu de la Commune d'Uccle. Sur tout son tracé, il sert de corridor écologique favorisant ainsi le déplacement de la faune et la flore, participant ainsi au maintien des populations ;
- Le projet consiste à gérer de manière efficace les eaux de surfaces tout en maintenant et en favorisant la biodiversité ;
- En matière de gestion des eaux, l'objectif principal est de pouvoir infiltrer la plus grande partie, permettant la recharge des nappes phréatiques en parallèle avec la réduction au strict minimum des adductions des eaux pluviales vers le réseau d'égouttage ;
- Au niveau du cimetière l'objectif est de séparer les rejets d'eau dans le vallon et de les diriger vers trois nouveaux bassins d'orage aménagés au sud du cimetière, permettant de récolter les eaux de la partie supérieure du cimetière et de les envoyer directement dans le vallon pour infiltration, déchargeant la marre d'une partie de ces eaux ;
- En matière de biodiversité, l'objectif est de laisser la totalité du vallon le long du cimetière évoluer vers une forêt alluviale ;
- Le projet établira une connectivité multiple entre les différentes zones à haute valeur biologique de certaines parties de la région ;
- Considérant que le projet tend à respecter la zone Natura 2000 tout en proposant un aménagement favorable à la biodiversité ;
- Considérant que les aménagements proposés pour l'infiltration des eaux sont à saluer ;
- Toutefois, il y a une crainte sur la longueur du chantier et son impact sur la biodiversité ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Eclaircissement des berges :
 - Rabattage de différents taillis et abattage des arbres au niveau des zones d'emprise des travaux (terrassements de portions de bassins, installation de la noue plantée le long de la voie de chemin de fer ;

- Dégagement du fond du vallon d'une partie des arbres morts et/ou tombés sera également prévu, les arbres seront maintenus sur site ;
 - Toutefois, il y a lieu de gérer cet éclaircissement de la zone et l'impact qu'un apport plus important en lumière pourrait avoir sur la propagation de la renouée du Japon ;
- Au niveau de la mare :
 - Ce pertuis est en très mauvais état, localement effondré d'après les reconnaissances effectuées depuis l'aval, de l'autre côté du talus. Une intervention est urgente. Après avoir procédé à la vidange de la mare ;
 - Un nouveau moine sera ensuite mis en place sur la berge de manière à le rendre accessible aux techniciens et ainsi de pouvoir gérer le niveau d'eau de la mare et éviter sa fluctuation ;
 - La diminution de la hauteur d'eau induira une diminution de la surface de la marre permettant aux espèces de fond de vallée de se redévelopper. De plus, les taillis présents sur les berges de la mare seront éclaircis permettant l'installation de nouvelles plantes couvre-sols en limitant l'eutrophisation des eaux ;
 - Le second orifice est un ajutage qui permet de régler le niveau d'eau permanent de la mare ; La grille supérieure constitue une surverse qui évite le débordement du plan d'eau lors des pluies cinquantennaires ; La partie du plan d'eau entre l'orifice supérieur, de section limitée, et la grille de trop-plein détermine un important volume de bassin d'orage lors des pluies exceptionnelles ;
 - Concernant le pompage de l'eau de la mare peut porter atteinte à la présence d'amphibiens, la question se pose sur le maintien de la mare durant le chantier, important pour la survie des crapauds communs ;
 - Il y a lieu :
 - de s'assurer que la future mare garde une quantité d'eau suffisante afin de pérenniser la reproduction des crapauds ;
 - d'envoyer l'eau de la vers la propriété Herdies au-delà du pont du chemin de fer (la mare devra être vidée afin de réaliser des travaux sur le pertuis);
 - de prévoir suffisamment d'eau dans la mare, également durant le chantier;
- Création du cheminement :
 - La partie à l'Ouest du cimetière deviendra un prolongement de la promenade verte, allant jusqu'au parc de la Sauvagère. (Zone Verte à Haute valeur biologique);
 - Le projet prévoit le placement d'une conduite sous le chemin de manière à pouvoir récupérer les eaux de la rue de Verrewinkel pour les envoyer dans la mare ;
 - Cette conduite pourra servir de trop-plein des eaux de ruissellement du parc de la Sauvagère dès que Bruxelles Environnement l'aura réaménagé ;
- Abattage des arbres :
 - Le projet prévoit l'abattage de 47 arbres principalement afin de permettre de dégager les zones de terrassements pour la création des bassins de tamponnement;
 - Beaucoup de ces arbres et en particulier ceux situés dans la zone basse de la mare sont submergés d'eau la plupart du temps ;
 - Les nouvelles noues paysagères plantées profiteront de ce processus de clairière où la lumière permettra un meilleur développement des strates herbacées et arbustives indigènes ;
 - En contrepartie les zones où des mouvements de terre ont été effectués seront replantées avec des plantes couvre sols indigènes afin de fixer les sols et permettre la phyto-épuration des eaux ;
 - Il y a lieu de :
 - garder une quantité importante d'arbres morts, ceux-ci ayant des fonctions multiples : valeur esthétique, perchoirs pour oiseaux etc. ;
 - vérifier si l'ensemble des abattages sont nécessaires, les aulnes glutineux pouvant vivre les pieds dans l'eau ;

- valoriser, au moins une partie des arbres abattus, in situ ;
 - Plantations des arbres à haute tige, des espèces présentes déjà sur le site, dans les parties actuellement dégagées (pour soutenir l'évolution vers la forêt) :
 - 10 *Alnus glutinosa* ;
 - 10 *Prunus padus* ;
 - 10 *Salix* spp ;
 - Concernant les replantations et le maintien de la végétation existante :
 - Le roseau *Phragmites australis* est une espèce à déconseiller fortement car il se développe rapidement et envahit les petits plans d'eau ; Cette espèce pourrait coloniser tout le fond de vallon au détriment d'autres végétaux ;
 - La plantation d'espèces non indigènes est à éviter ;
 - Il y a lieu d'ajouter les espèces suivantes au panel de végétation planté :
 - pour les mares et leurs abords : le lotier des fanges, *Lotus pedunculatus* qui pousse en bord de mare et est favorable à une espèce vulnérable de mégachile *Hoplitis claviventris* encore présente au plateau Engeland en 2021 ;
 - pour l'espace cimetièrre, plus ensoleillé : favoriser les plantes favorables aux butineurs présents en nombre dans le cimetière : Astéracées Sèneçon jacobée, *Cirsium arvense*, *Cichorium intybus*, Saule marsault, noisetier ;
 - Il y a lieu de maintenir l'espèce vulnérable de mégachile *Hoplitis claviventris*;
- Mobilier et éclairage :
 - Le mobilier urbain (poubelles, bancs, ...) installé sur le projet au niveau des chemins de l'aménagement sera similaire au mobilier communal mis en place dans le quartier;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Au niveau du cimetière :
 - Un nouvel aménagement va permettre de récupérer les eaux de près de la moitié supérieure du cimetière afin de les déverser dans le vallon humide en amont et non plus au niveau de la mare ;
 - Le talus érodé à l'Ouest du cimetière sera remblayé et nivelé afin d'y intégrer une noue plantée ; Cette noue sera sectionnée en différents tronçons séparés par des gabions afin de freiner la descente des eaux et diminuer le phénomène d'érosion dans la zone ;
 - Le talus et cette noue seront ensuite végétalisés dans l'objectif de rendre cette zone durable et pérenne ;
 - Au niveau du vallon humide :
 - Ce vallon naturel sera séparé en deux cuvettes munies de barrages en terre et gabions ; Les bassins ainsi créés permettront une meilleure infiltration progressive de l'eau dans le fond du vallon et serviront de support à la biodiversité ;
 - Des cuvettes naturelles se sont formées le long du cimetière, au sud permettant ainsi une infiltration des eaux; Plus en aval encore, au niveau du talus du chemin de fer, les eaux du vallon alimentent une mare dont le niveau fluctue de manière significative;
 - Le seuil de certaines cuvettes préexistantes sera renforcé. La plupart des travaux (sauf terrassements lourds) seront faits manuellement pour ne pas impacter la végétation ;
 - Le projet vise surtout à les pérenniser en évitant leur érosion, tout en y apportant plus d'eau ;
 - Toutefois, il y a lieu de compenser l'effet barrière des gabions par des solutions permettant plus de porosité pour la faune et la flore ;
- Réponses apportés par le demandeur lors de la Commission :
 - Il est prévu de créer des zones de rétention d'eau durant le chantier pour préserver faune et flore ;
 - Les gabions sont placés en terrasses et ne forment donc pas de mur ;

- Les gabions bordent la mare, la partie émergée des gabions sera donc comprises entre 50cm et 2m50 ;
- Des aménagements spécifiques peuvent être prévus afin de rendre ceux-ci plus accueillant pour la faune et la flore ;
- Les abattages sont nécessaires afin d'aménager les talus en gabions, le maintien des arbres à abattre n'est pas viable, ils se retrouveraient sous 1m de terre ;
- Les bois morts seront laissés sur site, des fascines seront également créés ;
- Un plan de gestion est à prévoir afin de maîtriser la renouée ;
- Le panel de végétation peut être adapté ;
- Il n'est pas prévu d'utiliser des engins lourds afin de réaliser les aménagements proposés ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Art. 188/7 - demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
 - application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :
 - Considérant que le projet apporte une solution en matière d'hydrologie, d'aménagement paysager, et de sécurisation des talus ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'intégrer les remarques issues de l'enquête publique et de la commission de concertation concernant le panel végétal et l'effet barrière des gabions ;
 - Considérant que des replantations sont bien nécessaires, que la reprise naturelle des plantes, sans replantation n'est pas une option ;
 - Considérant qu'une reprise naturelle des plantes, pourrait favoriser la prolifération d'espèces invasives, particulièrement la renouée du Japon ;
 - Considérant qu'il y a lieu d'étoffer le panel végétal ;
 - application de la prescription particulière 14. du PRAS (autre affectation admise en zone verte);
 - Considérant qu'il permet aussi une meilleure accessibilité, grâce au prolongement du chemin ;
 - Considérant que cette extension du chemin se trouve sur le talus du chemin de fer et ne mord pas sur la zone de la mare ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
Le projet se trouve en partie dans une zone d'arrêté de non classement et est bordé des zones de protection et sites classés :
 - Parc de la Sauvagère;
 - Le Kauwberg;
- Il n'existe pas d'arbre remarquable repris au patrimoine dans la zone de projet ;

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

- prévoir un plan de gestion de la renouée du Japon ;
- ne pas planter le roseau Phragmites australis et l'Acore graminée ;
- assurer que la future mare garde une quantité d'eau suffisante afin de pérenniser la reproduction des crapauds ;
- envoyer l'eau de la mare vers la propriété Herdies au-delà du pont du chemin de fer ;
- prévoir suffisamment d'eau dans la mare, également durant le chantier ;
- analyser la possibilité de planter du lierre arbustif, Hedera helix 'Arborescens' ;
- maintenir l'espèce vulnérable de mégachile Hoplitis claviventris ;
- planter le lotier des fanges, Lotus pedunculatus au niveau des mares et leurs abords ;
- privilégier les plantes favorables aux butineurs présents en nombre dans le cimetière, comme :
Astéracées Sénéçon jacobée, Cirsium arvense, Cichorium intybus, Saule marsault, noisetier ;

- respecter l'avis émis par Bruxelles Environnement ;
- prévoir un calendrier d'exécution des travaux ayant pour objectif de perturber le moins possible la biodiversité existante sur site ;
- garder une quantité importante d'arbres morts sur le site ;
- vérifier si l'ensemble des abattages sont nécessaires, les aulnes glutineux pouvant vivre les pieds dans l'eau ;
- valoriser, au moins une partie des arbres abattus, in situ ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la préservation de la biodiversité.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de limiter l'abattage des arbres, respecter le passage de la faune et maintenir la biodiversité ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE non 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 177/1 ou 191 du CoBAT.

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

Gemeente Ukkel - Dienst Milieu
Overlegcommissie
Zitting van 21/12/2022
Vergunning PE-10695-2022
Onderwerp nr 02

Onderwerp	Aanvraag tot milieuvergunning klasse 1B
Dossier nr	Vergunning PE-10695-2022
Ligging	Waterloosesteenweg 959
Aanvrager	B.V.B.A. XL SERVICESTATION - de heer Xavier De Wulf
Onderwerp	Tankstation
G.B.P.	Woongebied
Openbaar onderzoek	van 07/11/2022 tot en met 06/12/2022
Reden	Milieuvergunning zonder voorafgaand attest

Klachten en/of bezwaarbrieven:

- 0 klachtenbrieven;
- 0 petitie;
- 0 mondeling bezwaar;

Overwegend dat:

- de aanvraag zich situeert in een zone "typische woongebieden" op het gewestelijk bestemmingsplan;
- het om een vernieuwing van milieuvergunning PE/1B/1992/62454 gaat betreffende de uitbating van een tankstation inclusief bijhorende shop;
- er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek,

GUNSTIG ADVIES.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/12/2022
objet n° 03

Dossier 16-46683-2022 - Enquête n° 222/22

Demandeur : S.A. CARREFOUR BELGIUM c/o Madame Ye Feng

Situation : Rue Gatti de Gamond 60

Objet : remplacer les enseignes, repeindre la façade en gris clair, poser des enseignes au niveau de l'abri à caddies, supprimer les condenseurs et poser un nouveau condenseur en toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46683-2022 introduite, en date du 26/09/2022, par la S.A. CARREFOUR BELGIUM c/o Madame Ye Feng;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les enseignes, repeindre la façade en gris clair, poser des enseignes au niveau de l'abri à caddies, supprimer les condenseurs et poser un nouveau condenseur en toiture sur le bien sis rue Gatti de Gamond 60;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge aux articles 38 §2, enseignes placées sur le toit en zone générale en ce que l'enseigne posée en toiture dépasse les mesures autorisées et 39 §2, enseignes posées ou scellées au sol en zone générale en ce que le totem, déjà en infraction dépasse les mesures autorisées et en ce que les abris caddies ne répondent pas aux dispositions;

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 VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière d'enseignes :
 - non-respect de l'article n°38§2 Enseignes placées sur le toit en zone générale qui prescrit "n'être réalisée qu'au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant le mieux possible ses fixations sur le support et sans autres panneaux de fond que ceux strictement nécessaires à la dissimulation des supports de base", en ce que cette enseigne comporte un panneauage imposant;
 - non-respect de l'article n°39§2 Enseignes posées ou scellées au sol en zone générale qui prescrit "1° ne pas dépasser un dispositif par immeuble et par voirie; 2° être scellée ou posée dans l'espace privé; 3° avoir une surface totale cumulée maximale de 10 m² et une hauteur maximum de 5 m en zone générale ", en ce que la surface cumulée est supérieure à 10m² et que la hauteur du totem dépasse largement les 5m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2022 au 08/12/2022 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 :

26/09/2022 : dépôt de la demande;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/11/2022 au 08/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : 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 site, implanté dans un quartier fortement résidentiel ou d'équipement, compte un bâtiment à usage de grande surface commerciale et d'autres petits commerces attenants. Le bâtiment est établi en recul de l'alignement des 2 voies des communications;
- La zone de recul est affectée pour majeure partie aux accès en automobile, au parking et aux aires de manœuvre, ainsi qu'à des circulations piétonnes;
- L'alignement est longé d'un petit parterre planté;
- L'important parking est quasi intégralement minéralisé et peu verdurisé contrairement à ce qui avait été demandé dans le permis d'urbanisme précédent, à savoir d'améliorer les qualités paysagères et les circulations piétonnes ;
- Le permis d'urbanisme n° 16-39904-2011 a octroyé pour une durée de 9 ans, l'enseigne posée sur la toiture, un totem aux dimensions réduites et divers panneaux d'enseignes et de signalisation;
- Le totem n'a jamais été réduit et une nouvelle enseigne scellée au sol a été installée au niveau de la zone de recul plantée;

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

- Le programme prévoit de modifier les enseignes existantes de fait et de peindre les façades en gris clair ou moyen ;
- La demande porte également sur la pose de groupes de condenseurs en toiture, en remplacement de ceux existants et éparpillés sur la toiture;

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

- La modification des teintes en façade :
 - La remise en peinture en une teinte claire est acceptable ;
 - La teinte de l'ensemble des enseignes, rouge, est fortement impactante pour la lisibilité et marque d'autant plus la surcharge d'informations et bien que les enseignes apposées directement sur la devanture, ainsi que le totem peuvent être prévus en cette teinte, l'ensemble des autres enseignes doit être plus modérée par rapport aux tonalités;
- L'enseigne posée sur la façade latérale :
 - Celle-ci avait déjà été précédemment octroyée pour une période de 9 ans et bien que le délai soit dépassé, celle-ci trouve toujours sa justification par rapport à la rue Gatti de Gamond et peut être octroyé pour ne nouvelle période de 9 ans;
 - Cependant, l'enseigne publicitaire n'a quant à elle jamais été octroyée et surcharge significativement la lecture de l'activité;
 - Considérant par ailleurs, la proximité d'abri de bus comportant des panneaux publicitaires, il y a lieu de la supprimer au profit d'une façade uniquement dédiée à l'enseigne de l'activité commerciale;
- Les condenseurs en toiture :
 - Bien que la demande prévoit de rationaliser les groupes en toiture, la demande ne renseigne pas sur les dispositifs acoustiques à prévoir;
 - D'autre part, il y a lieu de prendre contact avec le service de l'environnement dans l'éventualité d'une déclaration ou d'un permis d'environnement;

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

- dérogation à l'art.38§2 du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée sur un toit ou sur une terrasse en tenant lieu en zones générale et élargie) :
 - au regard de la situation du bâtiment, fortement en retrait par rapport à l'espace public et considérant que les dimensions se conforment au dernier permis octroyé;
 - considérant que le panneau avait déjà été accordé en 2011 et qu'il permet de cacher toute la superstructure ainsi que les dispositifs techniques à prévoir en toiture, la demande est acceptable et peut être octroyée;

- cette enseigne lumineuse devra, cependant, prévoir une extinction entre minuit et 6h du matin afin de préserver le voisinage et les habitations qui lui font face;
- dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) :
 - en ce qui concerne le totem :
 - le totem à une hauteur totale de 9m et une surface totale de plus de 12m²;
 - la hauteur étant limitée à 5m et la surface à 10m², il y a lieu de réduire significativement ce totem afin de se conformer au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, et ce conformément au dernier permis octroyé, prévoyant déjà la réduction de ce totem;
 - la petite enseigne, située devant le grand totem, constitue également une dérogation, par rapport au nombre d'enseignes scellées et leur dimensions cumulées. Celle-ci est à supprimer et l'ensemble des informations doit être rationalisés sur un seul dispositif;
 - en ce qui concerne l'enseigne en zone de recul plantée, à l'angle entre les deux voiries :
 - le totem, en plus de la nouvelle enseigne lumineuse sur le toit, suffisent à marquer l'activité;
 - ce type d'enseignes, scellées au sol, doit être limité à une seule par voirie et par bâtiment;
 - il est également à noter que cette surface rajoutée à la surface du totem, induit un dépassement conséquent de la surface d'enseigne scellée au sol en zone générale;
 - par ailleurs, cette enseigne est peu qualitative et non pérenne et doit être supprimée au profit de la seule lecture du totem dans cette zone, à l'angle des deux voiries;
 - en ce qui concerne les enseignes placées sur les flancs des abri à caddies :
 - un seul panneau discret peut être prévu afin d'informer les consommateurs quant à l'utilisation des caddies;
 - il peut s'agir d'un simple filigrane avec le logo des caddies sur les joues des abris;

Considérant en guise de conclusion, que l'ensemble de la zone doit être clarifiée et rationalisée, la demande ne peut être acceptée en l'état;

Considérant qu'une demande de permis doit être introduite pour l'ensemble de la parcelle et de tous les éléments dont le permis est périmé depuis 2020;

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 21/12/2022

objet n° 04

Dossier 16-46633-2022 - Enquête n° 218/2022

Demandeur : Monsieur Ahmed Laariarate

Situation : Rue de l'Etoile 50

Objet : démolir un ancien atelier artisanal de décoration pour construire une maison unifamiliale R+1 avec toiture plate avec jardin attenant à l'arrière de la parcelle

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46633-2022 introduite, en date du 19/08/2022, par Monsieur Ahmed Laariarate;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un ancien atelier artisanal de décoration pour construire une maison unifamiliale R+1 avec toiture plate avec jardin attenant à l'arrière de la parcelle sur le bien sis rue de l'Etoile 50;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/11/2022 au 05/12/2022 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 du bien sis au n° 44 rue de l'Etoile, font les observations suivantes :*
 - *la hauteur du mur de clôture, côté est, abaissé à 2m de haut (au lieu des 5m18 actuels) : problème de vis-à-vis sur le jardin depuis les étages de la nouvelle maison ainsi que nuisance sonore de ce nouveau jardin.*
 - *la rehausse du bâtiment qui fait passer le profil existant de 4m86 à 6m24 aura un impact important sur l'ensoleillement de la façade arrière de leur maison.*
 - *les nuisances occasionnées par l'atelier. La nature de celui-ci n'est en effet pas spécifiée.*
 - *une des terrasses se trouve à moins d'1m90 du mur mitoyen.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/08/2022 : dépôt de la demande;

21/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/10/2022 : réception des compléments;

14/10/2022 +1j (25/11/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : VIVAQUA

21/11/2022 au 05/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 18/11/2022 et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 18/11/2022 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 bâti par des constructions mixtes d'atelier et de logements;
- Le bien sur lequel porte la demande est un atelier implanté à l'arrière de l'immeuble n°48 (pour lequel une demande de permis d'urbanisme n° 16-46256-2021 est en cours d'instruction en vue de mettre en conformité la transformation d'un immeuble mixte de 2 commerces et 2 logements en 4 unités de logements et 1 unité de bureau, et transformation de la façade principale), situé le long de la rue de l'Etoile, dans le tronçon compris entre la rue de Stalle au Nord et la rue des Myosotis au Sud;
- L'atelier est accessible par un passage carrossable non bâti le long de la limite mitoyenne de droite de la parcelle;
- Le bâti couvre la totalité de la superficie de la parcelle, alors que l'intérieur de l'ilot compte des zones paysagères et de plaine terre;
- L'immeuble existant est un entrepôt en fond de parcelle. Il se développe sur toute la surface de cette parcelle de 278m². Sa hauteur hors sol est de ±4m90. Il jouxte l'immeuble existant côté rue et latéralement à des annexes et des garages. Une servitude de passage depuis le Rue de l'Etoile permet son accès carrossable. Les murs mitoyens forment le périmètre du dépôt Ils ont été rehaussés lors de sa construction. L'entrepôt est construit sur une charpente métallique avec une toiture « plate ». La dernière activité connue de l'entrepôt est un atelier de décors, LES ATELIERS DU PATRIMOINE;
- La parcelle jouxte un vaste jardin paysager appartenant à la maison sise au n° 44 ;

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

- Démolir l'atelier en vue d'y construire une maison d'habitation unifamiliale. Toutefois, en matière de circularité, de développement durable, et d'inscription dans les objectifs d'amélioration des intérieurs d'ilots, il y a lieu d'envisager la transformation de cet atelier, en conservant les 2 premières travées, et en envisageant éventuellement sa rehausse afin de garantir les qualités d'habitabilité du nouveau logement ;

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

- La maison est située en zone d'habitat et la parcelle fait 278m². Les ateliers voisins existant sont insalubres et l'activité mixte du voisinage est en déclin;
- Le propriétaire souhaite démolir l'entrepôt afin de construire à l'avant de la parcelle une maison unifamiliale d'une emprise sol de 147m² laissant ainsi un jardin arrière de 131m²;
- Cette maison accolée à l'immeuble avant n° 48 comporte 2 niveaux (un rez et un étage), pour une hauteur de ±6m, soit 130cm plus haut que l'entrepôt à démolir mais resterait ±50cm plus bas que l'immeuble avant du n°48. Les murs mitoyens côté jardin seraient rabaissés à 1m90 au plus bas. La maison comporte au rez-de-chaussée : 2 garages, 1 vestiaire, 1 living et 1 cuisine avec coin repas. A l'étage : 4 chambres, 2 salles de bains et 1 bureau. Le jardin de 131m² est composé d'une terrasse et d'une pelouse avec quelques plantations. La façade est isolée et revêtue d'un crépi blanc. Les châssis sont en alu de ton gris anthracite;

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

- en matière de programme :
 - le projet propose de démolir un atelier désaffecté afin d'y reconstruire une maison d'habitation unifamiliale disposant d'un jardin, et accessible par le passage cocher existant;
 - la maison disposera de 4 chambres à coucher situées au premier étage;
 - le bien est principalement mono-orienté vers l'Est, dans le but de pouvoir rationaliser la zone bâtie au profit de l'aménagement d'un beau jardin d'un seul tenant;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la nouvelle construction s'adosse à des volumes existants et engendre une légère rehausse par rapport à ceux-ci, ce qui n'impactera pas l'ensoleillement de la maison voisine, dont l'ensoleillement est déjà limité par l'immeuble à rue (n° 48);
 - le projet propose de dédensifier le bâti au sein de la parcelle, et aménage un jardin paysager à l'usage de la nouvelle habitation;
 - le nouveau volume sera couvert par une toiture plate nécessitant de recevoir un aménagement paysager afin de s'intégrer à l'ensemble et limiter la vitesse de percolation des eaux de pluie dans le réseau;
 - le projet propose de baisser les murs mitoyens existants sur les zones non bâties afin de désenclaver l'intérieur de la parcelle au profit de l'intérieur de l'îlot. Toutefois, vu les craintes des voisins quant à la création de vis-à-vis entre jardins limitrophes, il y a lieu de limiter la hauteur à 2,50 mètres, calculés à partir du niveau du grand jardin voisin ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - actuellement, la parcelle arrière est entièrement bâtie;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un jardin de belle taille à l'usage de la nouvelle habitation, ce qui en améliorera les qualités d'habitabilité. Toutefois, le projet demeure relativement laconique quant à la restitution de zones de pleine terre et quant aux nouvelles plantations;
 - le passage carrossable nécessite de recevoir des aménagements paysagers nécessaires à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison, notamment si l'emplacement de garage est supprimé ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le quartier, situé à proximité du parking de dissuasion de la rue de Stalle, est bien desservi en transports en commun. Il ne souffre pas d'une pression en matière de parking sur la voie publique;
 - le projet prévoit l'aménagement de 2 emplacements de stationnement au sein de la maison, lesquels seront difficilement accessibles et amputent le projet de la possibilité de réaliser des espaces traversants au rez-de-chaussée;
 - toutefois, le garage latéral pourra aisément accueillir des vélos, afin de promouvoir les modes de déplacement actifs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - bien que le projet ne soit pas soumis à l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie, le projet prévoit le placement d'une citerne de récupération des eaux de pluies de 10.000 litres, ce qui est appréciable;
- en matière d'intégration architecturale :
 - le projet prévoit une volumétrie simple de teinte claire présentant un bel équilibre de pleins et de vides, et s'intégrant au cadre bâti et paysager;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Le projet propose la démolition d'un entrepôt désaffecté occupant l'entièreté de la superficie de l'arrière de la parcelle, en vue de construire une maison d'habitation unifamiliale, ce que permet le PRAS dans le cas présent;
 - Le projet est accompagné d'améliorations significatives des qualités paysagères de l'arrière de la parcelle, lesquelles devront encore faire l'objet de précisions;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
 - Les rehausses sont relativement minimales et présenteront un impact limité pour la maison sise au n° 44 rue de l'Etoile, laquelle dispose d'un vaste jardin en intérieur d'îlot;

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

- Revoir les options du projet en optant pour une transformation lourde de l'atelier, et en conservant 2 travées maximum ;

- Supprimer le garage dans le prolongement du passage cocher en vue d'y agrandir les espaces de vie et permettre une orientation traversante du rez-de-chaussée;
- Améliorer significativement les qualités d'habitabilité de l'ensemble ;
- Réduire l'abaissement du mur de jardin à 2,50 mètres, mesurés à partir du niveau du jardin arrière mitoyen ;
- Prévoir une toiture verte intensive sur l'ensemble de la nouvelle construction;
- Préciser les aménagements paysagers pour le jardin et réserver des zones de pleine terre conséquentes;
- Améliorer les qualités paysagères du passage cocher en le limitant à un usage piétons ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que la démolition de l'entrepôt en vue d'y construire une maison ne peuvent s'envisager sans opter pour une transformation;
- de ne pas accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager et répondra davantage aux objectifs de développement des intérieurs d'ilots ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts du projet seront réduits pour le voisinage;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 § 5 du CoBAT est d'application et que la **demande devra être soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué** ;

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 règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT. La demande modifiée sera soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué, en application de l'article 191 § 5 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 21/12/2022

objet n° 05

Dossier 16-46680-2022 - Enquête n° 221/22

Demandeur : Monsieur Antoine Lefort et Madame Stéphanie Lefort

Situation : Avenue du Prince d'Orange 52

Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale, construire une piscine de 40m² (hors margelles) et placer un portail à l'alignement

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46680-2022 introduite, en date du 28/09/2022, par Monsieur Antoine Lefort et Madame Stéphanie Lefort;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir et rénover une maison unifamiliale, construire une piscine de 40m² (hors margelles) et placer un portail à l'alignement sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 52;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter QUARTIER SUD-EST (AGRBC 10/06/1993) 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 qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à, hors sol, 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %)", en ce que l'emprise des nouvelles annexes et de la piscine en plus de l'habitation, dépasse ce pourcentage;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/11/2022 au 08/12/2022 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 :

28/09/2022 : dépôt de la demande;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/11/2022 au 08/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : 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 Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement a été sollicité et émis le 09/12/2022 :

Considérant que :

- la demande porte, entre autres, sur la construction d'une piscine;
- les installations techniques seront placées dans un local technique enterré;

Considérant que les informations suivantes ne sont pas jointes au dossier :

- informations relatives à aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..);

- informations relatives aux installations techniques de la maison (pompe à chaleur, chaudière, citerne à mazout,...);
- informations relatives à la gestion des eaux usées;
- informations relatives à la gestion des eaux de back-wash de la piscine;
- informations relatives à la gestion des eaux de pluies du projet;

Avis favorable à condition :

- de faire une déclaration de classe 3 pour :
 - o la pompe à chaleur,
 - o la chaudière,
 - o la citerne,
 - o
 si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@ucle.brussels);
- de fournir des plans localisant toutes ces installations techniques;
- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de fournir des plans relatif aux réseaux de gestion des eaux usées et de pluies, ce dernier devant respecter le RCU Eaux (gestion intégrée des eaux de pluies imposant la gestion des eaux de pluies sur le parcelle sans aucun rejet à l'égout);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert;
- o Dans ce quartier, l'avenue est bordée d'arbres d'alignement;
- o La parcelle est située à l'angle entre l'avenue du Prince d'Orange et l'avenue Blücher;
- o La maison sur laquelle porte la demande a été construite fin des années 1980 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-30047-1987;
- o Elle comporte un gabarit R + Toiture à versants, les façades sont en briques peintes en blanc et des menuiseries en PVC de ton blanc et une toiture en tuiles de ton rouge-brun;
- o Les maisons sur les parcelles voisines sont également de type villa et de faible gabarit;
- o Le jardin est en pleine terre, hormis une petite terrasse périphérique et la parcelle comporte quelques arbres proches des limites de parcelles;

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

- o La construction d'une annexe sur deux niveau avec toiture en pente;
- o La construction d'une annexe à toiture plate aménagée en terrasse couverte;
- o La construction d'une piscine de 40m² (hors margelles) en zone de cours et jardins;
- o La pose d'un portail et d'un portillon d'accès, en bois ajouré, à l'alignement;

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

- o Le programme prévoit de rénover et d'agrandir une maison unifamiliale ainsi que de construire une piscine et clôturer la parcelle par rapport à l'espace public;

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

- o en matière de programme :
 - o l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
 - o l'habitation dispose en situation existante d'une surface permettant l'aménagement d'espaces de vie différents, tels qu'un espace de bureau, une cuisine, une salle-à-manger, un espace de salon et de plusieurs chambres et salle-de-bain à l'étage;
 - o le portail positionné à l'alignement, ne suscite aucune objection, considérant que ce dernier s'intègre dans le contexte bâti environnant et permet une perméabilité visuelle d'au moins 50%
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o les divers aménagements induisent un dépassement significatif du taux d'emprise maximal fixé par le PPAS;
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o la piscine est située en zone constructible du PPAS et sa dimension de 40m² (hors margelles) induit une forte perméabilisation en plus de la terrasse attenante prévue;
 - o la terrasse existante est significativement agrandie;

- la demande ne renseigne pas les matériaux utilisés mais dans tous les cas, cette surface doit être réduite et la terrasse doit être limitée en supprimant la terrasse prévue au niveau de l'extension du salon;
- la demande ne renseigne pas non plus la réelle couronne des arbres, ne permettant pas dès lors de mesurer l'impact de l'implantation de la piscine sur le système racinaire des arbres existants à maintenir ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'habitation comporte un espace de garage pour deux véhicules;
- quant aux autres aspects techniques :
 - Les machineries pour la piscine sont situées sous une trappe, à proximité de la piscine ;
 - il y a lieu de préciser le système de chauffe de la piscine ;
 - il est à noter qu'en aucun cas la vidange de la piscine peut être raccordé au réseau d'égout;
 - la demande doit également répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales et il y a lieu de préciser la capacité de la citerne d'eau de pluie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 126§11 du CoBAT (Dérogation à un PPAS):
 - L'emprise est augmentée de près de 8% en comptant l'habitation existante, les deux nouvelles annexes ainsi que la piscine construite dans la zone constructible du PPAS;
 - Cette emprise de 21%, dans une zone limitée à 16,66% dépasse de manière conséquente les limitations prévues par le PPAS et ne rentre pas dans le cadre de la volonté du PPAS d'habitat dans la verdure;
 - Bien que des extensions puissent être prévues ainsi qu'une piscine, il y a lieu de revoir les plans en limitant l'augmentation de l'emprise à un maximum de 16,66%, ce qui permet tout de même d'augmenter l'emprise d'environ 3%;
 - Il est également à noter que l'espace existant de l'habitation, ne justifie pas de déroger à l'emprise maximale du PPAS;
 - D'autant plus que cette forte augmentation de l'emprise ne permet pas d'intégrer harmonieusement des qualités paysagères au sein d'une parcelle d'angle ;

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

- Revoir les surfaces des extensions et de la piscine, afin de limiter le taux total d'emprise à 16,66%;
- Renoncer à l'aménagement d'une terrasse au droit de l'extension du salon;
- Indiquer la réelle dimension de la couronne des arbres et revoir l'implantation de la piscine en fonction afin de ne pas toucher au système racinaire des arbres existants et à maintenir ;
- Préciser le système de chauffe et prendre contact avec le service de l'environnement pour introduire une déclaration de classe 3;
- Déterminer la capacité de la citerne de récupération d'eau de pluie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de limitations de surfaces, de surfaces imperméables et de précisions;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le taux d'emprise doit être respecté;

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, 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 21/12/2022
objet n° 06

Dossier 16-46612-2022 - Enquête n° 220/2022

Demandeur : Monsieur et Madame John Dabin et Alexia Bruylant

Situation : Rue Général Mac Arthur 19

Objet : Diviser une habitation unifamiliale en 2 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46612-2022 introduite, en date du 27/07/2022, par Monsieur et Madame John Dabin et Alexia Bruylant;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser une habitation unifamiliale en 2 logements sur le bien sis rue Général Mac Arthur 19;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle 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 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 des articles n°4 §1.2° et n°6 §1.2° qui prescrivent "profondeur" et "toiture", en ce que la rehausse de la façade arrière dépasse le profil mitoyen le plus haut et la profondeur;

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 21/11/2022 au 05/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le manque d'information sur la nature précise des travaux envisagés dans le courrier d'avertissement aux propriétaires des biens mitoyens;*
- *Le manque de précision dans les documents quant à l'impact de la réalisation de la terrasse au niveau des combles;*
- *Le manque d'explication quant à l'impact de la dérogation au Titre I du RRU;*
- *L'impact des structures de la terrasse au niveau des combles sur la stabilité des cheminées voisines;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

27/07/2022 : dépôt de la demande;

09/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/09/2022 : réception des compléments;

18/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/11/2022 au 05/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2022 et émis le 28/11/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la rue Général Mac Arthur se caractérise comme une large artère dont les perspectives sont configurées par des fronts bâtis continus;
- L'immeuble n°19 sur lequel porte la demande constitue une habitation unifamiliale mitoyenne. Elle s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+bel-étage+1+T (le volume sous toiture se compose de deux niveaux). Elle se compose d'une annexe arrière s'étendant sur 3 niveaux. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en enduit de type graffite, de châssis en PVC blanc (qui ont été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme), de balcons en fer forgé, d'un chéneau en bois décoratif avec encorbellement, d'arcades moulurées et d'une toiture en tuiles rouge;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un jardin et de l'habitation. Le jardin est situé à un niveau plus bas que le bel étage;
- L'immeuble de droite (n°17) s'implante également à l'alignement et présente un gabarit R+bel-étage+3+T. Le niveau de corniche de l'immeuble est situé plus haut que la maison visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique beige, de menuiseries noires, un garde-corps en fer forgé et des arcades moulurées;
- La maison de gauche (n°21) est une maison unifamiliale qui présente sensiblement les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie architecturale. Cette maison bénéficie d'une annexe qui dépasse la profondeur de la maison visée par la demande;

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

- La division de la maison unifamiliale en deux logements : un duplex deux chambres et un triplex trois chambres;
- L'isolation de la toiture;
- La suppression de l'œil de bœuf au niveau de la toiture en façade avant et la mise en conformité de son remplacement par une baie rectangulaire;
- La mise en conformité de la terrasse du bel étage ainsi que de son escalier extérieur;
- La mise en conformité de la terrasse du 1^{er} étage;
- L'aménagement d'une toiture verte au niveau du 1^{er} niveau sous toiture;
- La rehausse de la façade arrière;
- L'aménagement des combles en chambre (2^{ème} niveau sous toiture);
- Le remplacement des châssis PVC en bois en façade avant;

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

- Le programme de la maison est modifié par la division de celle-ci en deux logements;
- Le gabarit de la maison est rehaussé en façade arrière et sa corniche dépasse la hauteur du voisin n°21 le plus haut;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par la suppression de l'œil de bœuf et son remplacement par une baie rectangulaire;

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

- Considérant que la division de l'immeuble en 2 logements permet la création de deux logements se composant d'espaces de vie de dimensions convenables;
- Considérant que la répartition des logements n'est pas cohérente dans la mesure où le plus grand logement ne bénéficie pas de l'accès au jardin;
- Considérant que l'aménagement d'une chambre au niveau du sous-sol côté rue n'est pas qualitatif pour la quiétude et l'intimité de cet espace de repos;
- Considérant que les locaux communs sont exigus et difficilement accessibles;
- Considérant que la typologie architecturale du bien est principalement préservée sauf en ce qui concerne l'œil de bœuf supprimé au niveau de la toiture en façade avant;
- Considérant que cette suppression est regrettable mais que sa reconstruction à l'identique présente peu d'intérêt dans la mesure où la nouvelle baie reprend les caractéristiques de la baie voisine en toiture;
- Considérant que le remise en place de châssis bois en façade avant est tout à fait cohérent et préserve les qualités patrimoniales du bien;

- Considérant que la rehausse de la façade arrière dérogatoire aux articles 6 et 4 du Titre I du RRU entraîne un impact significatif sur la typologie de la maison;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture verte répond à des critères de développement durable et participe à l'amélioration de l'intérieur d'îlot;
- Considérant que la terrasse au dernier niveau génère un effet mirador et qu'une seule terrasse est suffisante pour un logement;
- Considérant que les terrasses des niveaux inférieurs génèrent moins d'impact et permettent de connecter le jardin aux espaces de vie;
- Considérant, néanmoins, que la modification de la répartition des logements en vue de permettre au logement plus grand d'avoir accès au jardin induirait des travaux intérieurs qui nuiraient aux qualités patrimoniales intérieures de l'immeuble ;
- Considérant qu'une maison unifamiliale intégrant un logement secondaire (type kangourou) serait plus acceptable car cela n'entraînerait pas d'actes et travaux qui risqueraient de nuire aux qualités patrimoniales intérieures de l'immeuble ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La rehausse de la façade arrière génère deux légères dérogations dont l'impact est minime et anecdotique (30 cm de hauteur);
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - la division de l'habitation en 2 logements est envisageable en raison de sa superficie de 316 m² et de la faible modification volumétrique que cette division entraîne,
 - Toutefois, la répartition des logements n'est pas qualitative car elle prive le logement le plus grand d'un accès au jardin et génère des petits locaux communs peu accessibles;
 - De plus, la chambre à rue du sous-sol n'est pas qualitative;
 - Une modification de la répartition des logements afin de permettre au logement le plus grand d'avoir accès au jardin impliquerait des modifications intérieures qui porteraient atteinte aux qualités patrimoniales intrinsèques ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Le projet conserve la plupart des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bien;
 - Bien que certains éléments de sa composition aient été modifiés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme, le retour des châssis bois est tout à fait qualitatif;
 - La suppression de l'œil de bœuf est regrettable mais sa reconstitution n'apporte aucune plus-value patrimoniale à ce bien;

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 21/12/2022
objet n° 07

Dossier 16-46705-2022 - Enquête 219/2022

Demandeur : Monsieur Saeed Bashirtash

Situation : Dieweg 49

Objet : rénover et transformer une maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46705-2022 introduite, en date du 06/10/2022, par Monsieur Saeed Bashirtash;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer une maison sur le bien sis Dieweg 49;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 29bis Quartier Clijveld approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/07/2007 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 :

- 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 qui prescrit "Implantation", en ce que l'emprise du projet dépasse 1/5 de la superficie nette de la parcelle;
 - mesures particulières de publicité requises par la prescription 9.2 du plan particulier d'affectation du sol;

Considérant, en outre, que le plan particulier du sol précise que ce bâtiment est patrimoniallement remarquable, et prévoit, en son article 9.2, que toute modification à y apporter, requiert également l'avis de la CRMS;

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 21/11/2022 au 05/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Respect du taux d'emprise par rapport aux prescriptions du PPAS 29 bis*
- *Remise en question de la validité des travaux envisagés par rapport à un bien classé et à l'implantation d'une piscine qui n'est pas considérée comme une surface bâtie;*
- *Capacité et solidité juridique aux vues de diviser la parcelle;*
- *Crainte quant à la division de la parcelle et au potentiel constructible de la 2^{ème} parcelle;*
- *Crainte quant à la diminution des espaces verts et aux inondations de la rue Papenkasteel car l'idée de remplacer un jardin par une nouvelle parcelle (et éventuellement d'une nouvelle maison) ne peut pas être justifié;*
- *Constat d'infraction car le chantier est à l'abandon depuis des mois et certains éléments du bien ont été supprimés sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme : pilastres à l'entrée, portail, démolition des garages, enlèvement de la pierre bleue, enlèvement de la clôture bétonnée et verdure le long de la Rue Papenkasteel, accès sauvage avec barrières de chantier, versement de déchets étrangers au chantier et entassement des dits déchets dans le fond de la parcelle ou ils pourrissent;*

- Aucune demande de dérogation n'a été sollicité à l'article 7.0 du PPAS;
- Craintes quant aux nuisances sonores de la piscine;
- Les calculs du taux d'emprise n'ont pas été effectués correctement;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

06/10/2022 : dépôt de la demande;

15/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

21/11/2022 au 05/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date 15/11/2022 sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du «15/11/2022» et émis le «14/12/2022» :

« Entre 2016 et aujourd'hui, la maison a été extrêmement malmenée en l'absence de toute autorisation. Le constat est désolant et sans appel, et il est infraktionnel pour une série d'interventions notamment en façades et au niveau du mur de clôture.

La CRMS se réjouit que le demandeur actuel ambitionne de remédier à cette situation, et annonce vouloir respecter le caractère de la maison tout en y apportant le confort moderne. Cet objectif se traduit dans une série d'intentions : respect de la volumétrie extérieure et de l'organisation intérieure autour de la cage d'escalier sous lanterneau, maintien des jeux de briques et retour au bardage style cottage, réouverture de la terrasse en façade arrière, réouverture du balcon de l'étage, rétablissement de certaines pièces du rez-de-chaussée, restauration de l'escalier et de la verrière, maintien de quelques parquets, mise en peinture claire des menuiseries extérieures...

Mais la CRMS estime que le projet ne va vraiment pas assez loin pour renouer avec le caractère remarquable de l'oeuvre de Pompe qui est restée très bien conservée jusqu'aux travaux réalisés, en infraction entre 2016 et 2021; certaines destructions/altérations seront conservées dans le projet, notamment au niveau de menuiseries.

Aujourd'hui, le nouveau propriétaire, dont les intentions sont louables, base en effet son dossier sur une situation « droit » qui est, en réalité, celle de la situation « projetée » du PU de 2016. Or ce permis n'a pas été mis en oeuvre : il ne constitue donc pas une situation de « droit ». La CRMS demande, au minimum, de considérer et d'imposer le retour à la situation « existante » (et donc à priori de « droit ») du PU de 2016 (voir Annexe 3) (voir aussi Annexe 1 qui documente l'état de la maison en 2009-2010. Cet état est supposé être conforme à la situation « existante » du permis de 2016 puisqu'à la connaissance de la CRMS, il n'y a pas eu de permis entre l'étude des AAM en 2009-2010 et le permis de 2016). De cette manière, on pourra déjà renouer avec :

- les cheminées;
- les emplacements de baies (ne pas accepter l'uniformisation de baies voisines), châssis et menuiseries extérieures;
- les pignons débordants/saillants (dans le projet ce dispositif est abandonné);
- le mur de clôture et le portail en bois.

La CRMS invite en outre à aller plus loin et, sur base d'une comparaison fine avec les plans d'origine (voir Annexe 2), à opter pour une reconstitution fidèle de certains éléments d'origine qui avaient disparu en 2016 (avec un permis ?) et qui participaient pleinement à l'identité de l'oeuvre :

- les divisons de châssis aux petit-bois (dans le permis de 2016, l'auteur de projet indiquait que, suite à ses recherches, tous les châssis en étaient équipés);
- les bardages (le demandeur en propose certains, ce qui est positif mais il devrait fonder son projet sur une connaissance plus fine et fidèle de ce qui a existé : détail, matériau, traitement, ...).

La CRMS encourage par ailleurs la réalisation de quelques sondages stratigraphiques sur les menuiseries afin de définir la teinte d'origine comme choix de couleur de menuiseries.

A l'intérieur, la CRMS plaide pour le maintien et la restauration de tous les dispositifs et finitions encore en place, carrelages, parquets, sols, plafonds, menuiseries, et encourage à préférer le maintien au remplacement à l'identique lorsque les dispositifs sont encore en place (parquets, menuiseries, carrelages, plafonds, ...). Elle attire l'attention sur l'ancien vestiaire et la salle de bain de l'étage qui devraient être conservés en l'état, tout comme l'estrade du piano et du "cosy corner", qui participe de l'identité de l'espace.

Pour les abords, la CRMS n'est pas favorable à la division de la parcelle et juge que le jardin mérite d'être documenté car, malgré sa réduction / amputation survenue entre 1977 et 1996, la partie subsistante et de taille participe à la valorisation et au concept de la villa moderniste. Elle mérite d'être revalorisée, dans son concept originel notamment dans son dessin, le choix des essences (les graminées semblent ici peu adaptées au contexte) et celui du bassin originel. La CRMS n'est pas favorable à la disparition des allées faites de briques sur chant en épi (qui seraient remplacés par des pavements en dalles de gazon) tout à fait typiques de cette architecture et rappelle la nécessaire fidèle reconstitution du mur d'entrée avec ses piliers de briques et portillons en bois des deux entrées. »;

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 et semi-ouvert, composé essentiellement de villas et de petits immeubles de logements,

- Dans ce quartier, l'axe structurant du Dieweg est une avenue emblématique de la commune, avec beaucoup de villas datant du début du siècle, à l'instar de celle sur laquelle porte la demande, construite en 1923 par l'Architecte Antoine Pompe (permis n° 16-579-1923), agrandie en 1951 (permis n°16-15560-1951) et en 2016 (permis n°16-42494-2015). Ce dernier permis n'a pas été mis en œuvre et d'autres travaux non liés à ce permis ont été entamés ;
- La villa sur laquelle porte la demande se caractérise par un jeu de volumes;
- Elle est implantée sur la parcelle de coin du Dieweg avec la rue Papenkasteel,
- Son corps principal implanté à droite de la parcelle et proche du coin des voiries, présente :
 - un pignon de gabarit R+2 niveaux en toiture
 - une façade jardin de R+1 dont le pignon et la toiture sont en retrait,
 - des façades latérales avec des jeux de volumes, de matériaux et de pignons, entre ces deux éléments,
- Vu l'historique détaillé de la villa joint au dossier, l'aspect actuel de la villa comprend plusieurs modifications par rapport aux différents permis qui se sont succédés tout en conservant les caractéristiques architecturales initiales (apport de lumière, typologie des ouvertures, pignons et jeux de matériaux),
- Les transformations pour la création de 3 garages en façade latérale gauche (permis de 1951), s'alignent avec la façade principale et sont réalisées avec une brique presque identique à celle initiale,
- La parcelle (cadastrée Section E, n°248N4 et 248M4) présente une forme particulière :
 - elle comporte un grand rectangle dont le grand côté se situe le long de la rue Papenkasteel,
 - la parcelle s'élargit dans sa partie proche de l'alignement du Dieweg : il en résulte un recul latéral gauche réduit et un grand espace de jardin, derrière la maison et bien orienté;
- La maison existante comprend de nombreux détails typiques de l'œuvre d'Antoine Pompe de grande qualité, dont notamment :
 - une architecture comprenant de nombreux jeux de volumes, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la maison, par une référence à l'architecture « cottage » et arts and craft » anglaise,
 - une teinte de brique (jeux, texture et teinte) et des jeux de bardages,
 - des typologies d'ouvertures de fenêtres très personnalisées en fonction des pièces de vie. Toutefois, la division des châssis a été modifiée sans avoir fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme,
 - une cage d'escalier monumentale et centrale avec éclairage naturel zénithal, en second jour de l'ouverture du pignon au-dessus de la façade arrière,
- La situation de fait du bien diffère du permis d'urbanisme délivré n°16-42494-2015. En effet, l'espace dévolu au garage a été agrandi au détriment de la salle de jeux, un nouveau garage a été aménagé en lieu et place du petit salon et deux emplacements voitures supplémentaires dans le garage ont été aménagés, un étage au-dessus du garage (aile gauche) n'a pas été construit, l'aménagement des combes en espaces habitables. Il en résulte que le permis n°16-42494-2015 n'a pas été mis en œuvre;
- Le jardin comprend un bac d'eau en zone latérale gauche et des frondaisons importantes en fond de parcelle : un abri de jardin est implanté en milieu de parcelle, proche de la limite du fond de celle-ci,
- La maison de gauche de la parcelle (n° 49a) est implantée avec un recul beaucoup plus important par rapport à l'alignement que celui de la maison de la demande, soit en intérieur d'îlot, présente un gabarit de R+1+toiture pavillonnaire et dispose de son jardin en façade arrière,
- La maison implantée en fond de parcelle et à front de la rue Papenkasteel, est implantée avec peu de recul latéral par rapport à la parcelle sur laquelle porte la demande et présente un gabarit de R+1+toiture,
- D'autres maisons du quartier et datant des années 1920 à 1940, présentent cette typologie de façades en brique brune, appareillées de manière décorative, qui font l'objet de nombreux jeux de briques, donnant le caractère à ses constructions, ce qui participe au patrimoine de la commune et à sa richesse.

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

- La démolition d'une partie de l'aile gauche;
- La construction d'une piscine;
- Le réaménagement intérieur des espaces de vie;
- Le réaménagement de la zone de recul;
- La modification et la mise en conformité de la typologie architecturale de l'ensemble du bâtiment (suppression de la division de châssis, suppression de cheminées,...);
- La suppression du plan d'eau;

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

- L'implantation du bâtiment est légèrement modifiée par la réduction des dimensions de l'aile gauche et la « suppression » du volume « coin manger » du permis de 2016 non mis en oeuvre;
- Le gabarit du bâtiment est inchangé ;
- La typologie architecturale du bien est modifiée par le changement de division des châssis et la création de nouvelles baies;
- L'aménagement de la parcelle est modifié dans la mesure où elle est divisée en deux et se compose d'une piscine sur la parcelle située à front du Dieweg;

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

- Bien que l'avis de la CRMS n'est pas favorable à la division de la parcelle en deux, cette parcelle avant division présente une superficie de 1784,43 m². Après division notariale, cette grande parcelle pourrait permettre la création de deux parcelles de 1184,43 m² et de 600 m² de dimensions tout à fait généreuses et répertoriées dans l'aire géographique du PPAS, et ne nuisant pas aux caractères patrimonial de l'œuvre d'Antoine Pompe;
- Considérant que la demande indique ne viser qu'une partie de la parcelle (la parcelle de 1184,43 m²) et que le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne vise que cette parcelle également ;
- Considérant la visite sur site le 17/06/2022 de la Direction du Patrimoine et ses remarques formulées;
- Considérant que les dimensions générées suite à cette division potentielle permettraient d'accueillir des constructions de dimensions raisonnables sans qu'elles n'entraînent une densité bâtie excessive;
- Considérant que la demande vise à rénover et transformer l'habitation présente sur la nouvelle parcelle à front du Dieweg;
- Considérant que le réaménagement intérieur des espaces de vie reste cohérent et qu'il se concentre dans le volume du bâtiment principal, l'aile gauche étant affectée principalement à 2 garages;
- Considérant que la toiture végétale prévue sur l'aile gauche permet de renforcer son intégration dans le paysage végétal;
- Considérant que la modification de la typologie architecturale du bien entache le caractère patrimonial du bien (suppression de la division des châssis);
- Considérant que le réaménagement de la zone de recul participe au caractère paysager des perspectives depuis l'espace public. Toutefois, les allées faites de briques sur chant en épi sont remplacées par des pavements en dalles de gazon ce qui nuit au caractère tout à fait typiques de cette architecture et rappelle la nécessaire fidèle reconstitution du mur d'entrée avec ses piliers de briques et portillons en bois des deux entrées;
- Considérant, toutefois, que l'imperméabilisation d'une partie de la zone de recul ne se limite pas strictement aux largeurs des accès;
- Considérant que l'ensemble du pourtour de la nouvelle parcelle est prévu avec une haie ce qui participe au caractère paysager du quartier;
- Considérant que l'aménagement d'une piscine augmente le taux d'occupation au sol et entraîne une dérogation au PPAS;
- Considérant les proportions de la nouvelle parcelle, ce dépassement du taux d'occupation de la parcelle ne se justifie pas pour l'aménagement d'une piscine qui réduit d'avantage les zones de pleine terre et la zone d'infiltration naturel des eaux de pluies;
- Considérant que la réduction des dimensions de l'aile gauche permet d'augmenter la distance de retrait avec la limite latérale de la parcelle;
- Considérant que cette réduction n'est pas suffisante pour réduire la dérogation au taux d'occupation du PPAS;
- Considérant la suppression d'un emplacement voiture au sein de l'aile gauche construit en 1951 soit bien après la construction de la villa. Le nombre de garage s'élève donc à 2. Cette donnée n'est pas reprise dans la demande de permis d'urbanisme;
- Considérant que cette suppression ne porte pas préjudice au bien car il se situe dans l'aile gauche ajouté ultérieurement;
- Considérant que la rénovation de l'habitation intérieure s'envisage mais que la modification de la typologie architecturale et les aménagements extérieurs ne peuvent s'envisager tels que proposés;
- Considérant que l'annexe 1 ne comprend pas le calcul de l'emprise de la piscine et que celui-ci entraîne une dérogation au PPAS;
- Considérant que des actes et travaux visibles depuis l'espace public ont été entrepris;

- Considérant l'avis de la CRMS peu favorable à la division de la parcelle en deux et peu favorable à une partie des modifications du bien jugés non suffisante par rapport à l'œuvre remarquable d'Antoine Pompe et par rapport aux infractions commises entre 2016 et 2021;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS : article 1.3 "Implantation" du PPAS n°29bis "Quartier Clijveld" :
 - La réduction des dimensions de l'aile gauche, bien que permettant d'augmenter la distance de retrait avec la limite latérale de la parcelle et diminuant l'emprise de l'habitation, n'est pas suffisante pour réduire le taux d'occupation de la parcelle;
 - En effet, l'aménagement d'une piscine sur la nouvelle parcelle entraîne une dérogation au PPAS qui ne se justifie pas pour une piscine;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'article 9.2 du PPAS 29bis (Quartier Clijveld): travaux (tout ou partie) de démolition restauration, déplacement, modification d'aspect ou destination / utilisation :
 - Bien que la matérialité de la villa soit conservée, la suppression des divisions des châssis autorisée par le permis de 2016 non mis en œuvre et donc périmé, entraîne une perte de la qualité patrimoniale du bien;

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, :
 - L'œuvre de l'architecte Antoine Pompe conserve la plupart de ses caractéristiques patrimoniales (typologie de toiture, matérialité et implantation);
 - Toutefois, la division de châssis entraîne un caractère plus moderne en rupture avec l'esprit architecturale de la villa et le permis délivré en 2016 et non mis en oeuvre;

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

- Supprimer la dérogation à l'implantation du PPAS n°29bis en supprimant la piscine;
- Proposer une division de châssis dans l'esprit de celle du permis d'origine n°16-579-1-1923;
- Dessiner les plans en excluant la partie de la parcelle concernée par une potentielle division ;
- Corriger le formulaire de demande de permis d'urbanisme (Annexe 1) en intégrant le nombre d'emplacement voitures;
- Supprimer les chemins et terrasses en dalles de gazon non concernées par les accès essentiels ;
- Limiter la largeur de la zone carrossable à la largeur des portes de garage ;
- Respecter l'avis de la CRMS en ce qui concerne la maison, les allées des abords et le mur d'entrée de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de l'habitation est maintenue et en ce que l'objet principal de la demande n'est pas modifié;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la typologie de l'habitation, la réduction d'emprise au sol et les aménagements des abords;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise au sol doit être réduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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 21/12/2022

objet n° 08

Dossier mixte de permis d'urbanisme n°16-46691-2022 et de permis d'environnement n° PE-10693-2022 (Art. 177 CoBAT) - Enquête n° 213/2022

Demandeur : S.A. Engeland Development c/o Madame Evelyn Blondeel

Situation : Clos Andrée Dumont - Lots D2 et D3

Objet : Construire un immeuble de 58 appartements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de mixte permis d'urbanisme n°16-46691-2022 et de permis d'environnement n° PE-10693-2022 introduite simultanément auprès de URBAN et BRUXELLES-ENVIRONNEMENT, en date du 13/07/2022, par la S.A. Engeland Development c/o Madame Evelyn Blondeel;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire un immeuble de 58 appartements et 58 parkings en sous-sol sur le bien sis Clos Andrée Dumont - Lots D2 et D3;

Vu que la demande concerne 2 parcelles situées Clos Andrée Dumont à savoir les parcelles cadastrées 4^{ème} Division, Section F n° 453L et 453M;

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

Vu que le bien se situe au sein du lotissement dit « Engeland » ayant fait l'objet d'un permis de lotir n°476Bis délivré en date du 08/02/2011 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Uccle;

Vu que les deux parcelles constituent les lots D2 et D3, situés au milieu du lotissement, entre le Clos Andrée Dumont et l'avenue Jacqueline Harpman;

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

Considérant que le projet est soumis à l'article 175/15 du CoBAT en ce qu'il s'agit d'un projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que le Rapport d'incidences a été rédigé en conséquences;

Considérant que le projet est soumis à l'article 188/7 al.2 du CoBAT en ce qu'il s'agit d'un projet soumis à évaluation appropriée des incidences; qu'à ce titre, une évaluation appropriée des incidences a été rédigée; qu'il y a lieu de respecter les mesures d'atténuation qu'elle préconise en son chapitre 7.3;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet mixte;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : Projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :
 - 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- Application de l'article 188/7 al.2 du CoBAT : projet soumis à évaluation appropriée des incidences;

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Application de l'art 126§11 Dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Titre I, Art. 13 Maintien d'une surface perméable;
 - Application de l'art 126§11 Dérogation à un permis de lotir :
 - Regroupement de deux lots adjacents;
 - Fusion du nombre de logements autorisés;
 - Réduction des emplacements de parking;
 - Niveau du rez-de-chaussée;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre VIII du RRU mais que ceci ne nécessite pas la tenue de Mesures Particulières de Publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/11/2022 au 06/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que 11 réclamations ont été émises, à savoir 7 lettres individuelles, une pétition manuscrite de 19 copropriétaires du C1, 1 courrier du Comité de Quartier Engeland-Puits; 1 lettre-type envoyée par 6 personnes et 1 lettre-type envoyée par 7 personnes;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- *Emplacement des affiches pendant l'enquête discutable;*
- *Zone Natura 2000, trop de bâtiments et trop haut cachent la verdure, impression d'être dans un quartier HLM;*
- *Peu de qualité des constructions déjà présentes au sein du lotissement;*
- *Matériaux bas de gamme;*
- *Crainte de se sentir écrasé;*
- *Impact sur le paysage de ce très grand nouvel immeuble;*
- *Superficies initialement prévues ?*
- *Superficie du passage pour piétons ?*
- *Dégradations possibles dans le passage piéton (tags, graffitis, violence, dépôt clandestin);*
- *Caméras prévues pour assurer la sécurité des riverains ?*
- *Manque d'harmonie par rapport aux plans de 2011;*
- *Garder l'idée de base : un lotissement dans un environnement vert;*
- *Conserver les espaces verts et l'espace entre les bâtiments;*
- *Mauvaise idée de regrouper les deux lots car barrière visuelle importante dans le paysage et pour le passage de la faune;*
- *Ombrage sur la placette et pour les maisons du lot voisin;*
- *Hauteur de la toiture à 45° pour l'étage en recul : à partir du haut du garde-fou;*
- *Réduction du nombre de parkings : quel est le déficit de parkings total pour l'ensemble du lotissement ? Difficile d'évaluer l'impact de cette réduction actuellement;*
- *Demande de supprimer les zones d'accès de chantier proches de la zone Natura 2000;*
- *Demande de conserver les arbres dans la zone tampon et de jardin et n'autoriser que l'abattage des arbres présents dans la zone de construction;*
- *Choix des plantations : demande de ne planter que des espèces indigènes (pas de miscanthus ni de symphorine, pas de Sorbus aria mais des sorbus aucuparia);*
- *Prendre des mesures pour éviter la pollution lumineuse;*
- *Absurde de placer 54 nichoirs sur le même immeuble : les éparpiller;*
- *Charroi de chantier à faire passer par l'avenue de la Gazelle et l'avenue Harpmann;*
- *Mobilité générale du lotissement : se conformer au permis délivré en 2017;*
- *Destruction des derniers espaces verts de qualité;*
- *Pas d'intégration du bâtiment (architecture, gabarit) à la beauté paysagère;*
- *Densité trop importante : trop de pression et de nuisances sur les espaces verts;*
- *Opposition au regroupement des deux lots car cela nuit à la philosophie première du projet;*
- *Opposition à la réduction des emplacements de parking car cela augmenterait les places disponibles en voirie et le trafic en surface;*
- *La fusion des deux unités ne poursuit pas l'objectif de la gestion du ruissellement de l'eau de pluie sur la partie la plus élevée du plateau;*
- *La création du passage central implique une perte de perméabilité et un problème de sécurité publique;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

13/07/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU et BRUXELLES-ENVIRONNEMENT;

30/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure, et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

07/11/2022 au 06/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/12/2022 : 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 Technique de la Voirie sollicité en date du 08/11/2022, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 08/11/2022, et émis le 15/11/2022 :

Considérant que le projet :

- Est mixte et est donc en relation avec un PE relatif à un parking couvert de 58 emplacements, une pompe à chaleur et des bassins d'orage;
- Prévoit des réseaux séparatifs et des noues de dispersions de 95m² pour gérer les eaux non utilisées;
- Prévoit 132 emplacements vélos
- Prévoit des plantations de qualité et adaptées à la proximité de la zone N2000

Avis favorable

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

- Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions du 01/12/2022 (réf : C.2021.0672/4);
- Vu l'avis d'AccessAndGo du 30/09/2022;
- Vu l'avis du Bouwmeester Maître Architecte daté du 16/08/2022 et libellé comme suit :

HISTORIQUE

BMA a participé à une réunion de projet le 4 mai 2022.

AVIS

Le projet s'inscrit dans la logique générale du permis de lotir qui existe sur le site. Ce permis a été délivré en 2011 et les principes d'urbanisme ne sont donc pas abordés par BMA. Le projet en reprend notamment l'implantation et les gabarits autorisés. Les matériaux de façade et de menuiseries extérieures sont semblables à ceux utilisés pour les autres projets du lotissement, ce qui participe à intégrer le bâtiment dans son contexte immédiat.

Les appartements sont bien aménagés. Des espaces et locaux communs sont prévus en suffisance et bien situés; la plupart des appartements sont traversants ou bi-orientés, certains disposent même d'un séjour traversant; les seuls appartements mono-orientés sont des studios et leur orientation est favorable; De manière générale, les appartements sont bien aménagés, avec de grandes pièces de vie, des cuisines qui bénéficient de lumière naturelle et des terrasses qui donnent directement sur les séjours.

CONCLUSION

Le projet s'inscrit dans la logique générale du permis de lotir de 2011 et les principes d'urbanisme ne sont donc pas abordés par BMA. Le projet en reprend notamment l'implantation et les gabarits autorisés. Le langage architectural est semblable aux autres projets du lotissement et les appartements sont bien aménagés. L'avis est positif.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que les lots présentés, à savoir le D2 et D3, sont situés au milieu du lotissement, entre le clos Andrée Dumont et l'avenue Jacqueline Harpman; que ces deux parcelles sont mitoyennes du côté sud-est; qu'elles forment un fer à cheval;
- Considérant qu'un passage piéton est indiqué sur le Permis de Lotir (PL) au RDC de cette mitoyenneté; Considérant que les parcelles présentent une forte déclivité de plusieurs mètres (3 à 4m) du nord-ouest vers le sud-est; que le lot D2 est plus haut que la voirie, de manière graduelle du nord vers le sud; que cela crée un talus d'une hauteur de plus de 150cm par rapport à la voirie en situation existante; qu'au nord-est, le lot D2 est bordé par une zone Natura 2000;

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

- Considérant que la demande de permis porte sur la construction d'un immeuble de 58 appartements, 58 parkings voiture en sous-sol, 104 emplacements vélo en sous-sol, 16 emplacements vélo couverts au rez-de-chaussée et 12 emplacements vélo cargo couverts au rez-de-chaussée;
- Considérant qu'en termes de programmation, le projet comporte :
 - Hors-sol :
 - 58 appartements du studio au 3 chambres répartis sur un maximum de 5 niveaux (de R+2+T à R+3+T) tel que prévu par le permis de lotir;
 - Ces appartements sont de types privatifs et conventionnés tel que demandé par l'annexe E du permis de lotir;
 - Au rez-de-chaussée sont situés :
 - six entrées des blocs d'appartements dénommées A, B,C,D,E et F, chacune avec leur local poussette,
 - deux entrées de locaux vélos du RDC (un de 18 emplacements dont 12 pour vélos cargos, et un de 10 emplacements),
 - deux rampes d'accès aux sous-sols. Une rampe par sous-sol;

- En sous-sol :
 - Deux niveaux sous-sols indépendants abritent :
 - 58 emplacements de stationnement voiture, dont six emplacements pour PMR,
 - 58 caves individuelles,
 - 2 locaux vélos de 52 emplacements chacun, un par sous-sol,
 - Les locaux-compteurs pour l'eau, l'électricité, le téléphone, les pompes à chaleurs (PAC), les cabines hautes tensions,
 - Deux locaux pour l'entreposage des poubelles, un à chaque niveau de sous-sol;

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

- Considérant qu'en termes de logements conventionnés et pour répondre à l'annexe E du Permis de Lotir, 9 appartements conventionnés sont répartis dans 4 blocs, il s'agit des appartements suivants : A01/B12/C12/B22/C22/D02/D13/D22/D32;
- Considérant qu'en termes de mixité au sein du projet, les appartements dits de grandes tailles (2ch et 3ch) représentent 72% de l'ensemble du programme et les petites unités (studio et 1ch) 28%;
- Considérant qu'en termes d'organisation générale et d'implantation, les deux lots D2-D3 sont développés en un seul ensemble chevauchant les deux lots; que le bâtiment hors sol, qui s'étend sur les deux parcelles, est composé de 6 noyaux de circulation verticale (A/B/C/D/E/F); que les noyaux A/B/C sont situés sur le lot D2, les noyaux D/E/F sur le lot D3; qu'un appartement du noyau C est à cheval sur les deux lots, le C42; que les deux sous-sols sont indépendants l'un de l'autre et communiquent verticalement par le noyau D; que le sous-sol -1 avec sa rampe d'accès sous le D2, et le sous-sol -2 avec sa rampe d'accès depuis le D3; qu'ils se chevauchent à la mitoyenneté des deux lots; que ce chevauchement permet d'obtenir l'espace minimum nécessaire de parking et de locaux techniques; que cette superposition des sous-sols permet de suivre la déclivité naturelle du terrain, en s'insérant dans les emprises de sous-sol imposées par le PL;
- Considérant qu'au rez-de-chaussée le passage extérieur à la mitoyenneté des deux parcelles, demandé par le permis de lotir, a une largeur de 9,70m et une hauteur de 5,40m; que par ses dimensions généreuses, ce passage permet des liaisons visuelles et physiques du projet avec son contexte; que seules les mobilités douces (piétons/vélo) peuvent emprunter ce passage, en plus des véhicules d'intervention du SIAMU; que les cages d'escaliers sont systématiquement éclairées naturellement de manière zénithale et également par des châssis en façade pour les cages D et E au +4;
- Considérant qu'en termes de volumétrie, le bâtiment est conçu en parfaite conformité avec les prescriptions graphiques et littérales du permis de lotir n°476Bis; qu'il a été fait choix d'une volumétrie simple qui s'insère dans le gabarit maximal défini dans le permis de lotir, à savoir un R+2+T pour les blocs A, B, E et F et R+3+T pour le bloc C et D; que ces blocs sont implantés suivant la déclivité naturelle du terrain et des voiries environnantes;
- Considérant que le bâtiment est implanté sur la limite de zone de bâtisse côté Clos Andrée Dumont et présente des toitures plates; que le calcul de hauteur des différents blocs est en conformité avec le permis de lotir;
- Considérant que les toitures plates sont végétalisées (toitures vertes extensives) :
 - au niveau couvrant +3 (toiture non accessible);
 - sur les toitures terrasses des penthouses;
- Considérant que seule la toiture technique du R+4 n'est pas verdurisée car elle contient les équipements des nombreuses techniques (des panneaux solaires, les aéroréfrigérant du système PAC, trainantes de ventilation,...) et permettent la récupération des eaux pluviales « propres » pour l'alimentation des citernes d'eau de pluie qui desservent les wc, les machines à laver et les robinets d'entretien dans les bâtiments (imposition du permis de lotir);
- Considérant que l'image d'ensemble est mise en valeur par un langage architectural unitaire et renforcé par une symétrie au niveau du passage couvert sur les balcons de façade extérieure des blocs CD; que les façades sont basées sur des alignements verticaux de trumeaux pleins, de fenêtres et des terrasses (ou balcons); que ces alignements verticaux donnent une simplicité au projet; qu'à cela vient s'ajouter un jeu de plans et d'appareillages de briques; que ces jeux rythment les façades en mettant en valeurs les linteaux, les trumeaux et les fenêtres du projet; que ces détails se découvrent en étant proche du projet et lui donnent donc une échelle humaine;

- Considérant qu'en termes de matériaux, les façades sont revêtues de briques de parement claires avec des bandeaux horizontaux de béton architectonique de ton clair; que les gardes corps sont métalliques de teintes foncées identiques aux châssis en aluminium thermolaqué; que les séparations des terrasses sont en verre martelé ou similaire pour laisser passer la lumière tout en gardant la privacité d'un espace extérieur à l'autre; que ces séparations sont mises en valeur en façade par des colonnes de béton architectonique de ton clair identique aux bandeaux; que des stores de teintes similaires aux châssis seront placés aux appartements nécessitant un contrôle des gains solaires suivant l'étude PEB;
- Considérant qu'en termes d'accessibilité, les entrées piétonnes des blocs A/B/E/F sont accessibles depuis le clos Andrée Dumont; que les noyaux C et D sont accessibles depuis le passage couvert situé à la mitoyenneté des deux lots; que les entrées des 2 locaux vélos du rez-de-chaussée se font également via ce porche pour animer le passage couvert; que toutes les entrées sont conformes PMR; que l'accès aux rampes des sous-sols se fait également via le clos Andrée Dumont; que le flux des vélos peut être séparé des voitures via l'accès sous le porche et la voirie partagée autour du Clos Andrée Dumont, ainsi que les cheminements doux à travers le lotissement; que l'accès aux locaux vélos en sous-sols se fait via les rampes d'accès au sous-sol côté extérieur pour une pente plus douce moyennant un marquage au sol spécifique vélos; que le SIAMU accède aux appartements via l'avenue Jacqueline Harpman et le Clos Andrée Dumont; que le porche couvert permet le passage des camions SIAMU et les aménagements paysagers sont adaptés pour supporter leur passage; que le bloc A, coté D2, partage l'accès SIAMU en cul de sac avec le lot D1;
- Considérant qu'en termes de traitement des eaux de pluie, chaque bloc d'appartement possède sa propre installation de récupération et rétention des eaux; que la capacité des citernes d'eau de pluie (soit deux fois 20.000 litres/20m³) a été calculée en reprenant les eaux de toitures classiques; que les eaux de pluies sont récupérées après filtration via un système de pompe hydrophore pour être réutilisées dans les WC, lave-linge, robinets pour l'entretien dans les logements et points d'eau accessibles depuis l'extérieur; que les trop-pleins des citernes se déversent directement dans les bassins d'orage avant rejet au bassin d'orage infiltrant avec lagunage du lotissement; que les bassins d'orage de type infiltrant installés récupèrent, en plus du trop-plein des citernes, toutes les eaux de toitures vertes et terrasses; que le bassin d'orage a été dimensionné suivant les exigences du RRU, du permis de lotir et du règlement communal en vigueur à Uccle (qui impose 50L/m² au lieu de 33L/m² de toiture);
- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet sera accompagné d'un aménagement paysager des abords de l'immeuble qui comprendra la plantation de différents types de massifs végétaux tels que : des arbres à hautes tiges, des zones arbustives, des prairies fleuries et des zones de pelouses; que les aménagements paysagers et les plantations prévues apporteront une plus grande diversité d'habitats sur la parcelle par rapport à la situation existante ainsi qu'une plus grande diversité végétale qui offriront gîte et couvert à la faune; que des toitures végétalisées de type extensif seront également aménagées; que le projet prévoit l'intégration de nichoirs pour oiseaux au niveau de la façade nord-ouest du bâtiment;
- Considérant que la réalisation du projet aura pour incidence positive d'augmenter le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) qui passera ainsi de 0,44 à 0,49; que par ailleurs, la réalisation du projet permettra la suppression des espèces exotiques invasives présentes sur le site; que les dispositifs d'éclairage extérieurs seront réduits au strict minimum pour limiter les impacts sur la faune nocturne et notamment les chauves-souris;
- Considérant qu'en termes d'abattage d'arbres, 49 arbres sont actuellement présents sur la parcelle, et la plupart sont des bouleaux; que 23 arbres seront conservés et notamment le seul hêtre et les 2 seuls conifères présents sur la parcelle; que 26 arbres seront abattus, la plupart étant des bouleaux (21 bouleaux, 3 merisiers, 1 érable et 1 charme); qu'il y a lieu de conserver tous les arbres qui ne sont pas situés dans l'emprise de la construction;
- Considérant qu'en termes de zone Natura 2000, aucun travail spécifique n'y est prévu et tous les arbres existants y sont préservés;
- Considérant qu'en termes de zone tampon, la zone de transition indiquée au « plan de lotissement - PL203-B » est aménagée selon les prescriptions littérales du permis de lotir : c'est une zone de pleine terre, sans aucun sentier, dont la fonction écologique reste prédominante; que cette bande de 8m de large est plantée d'arbres et d'arbustes de manière à assurer une transition entre la zone Natura 2000 et les jardins attenants; que le but est de conserver cette zone intacte et de ne pas y intervenir;

- Considérant qu'en termes d'ombrage, le rapport d'incidences indique que, de manière générale et exception faite des périodes les plus défavorables comme c'est le cas le matin au solstice d'hiver et à l'équinoxe d'automne, le projet ne présente aucune incidence en termes d'ombre portées sur les façades des bâtiments construits ou qui seront construits en vis-à-vis ni sur les habitations existantes;
- Considérant que du point de vue social et économique, le projet vient compléter l'offre en logements au sein du lotissement encore en développement; qu'il apportera, selon les estimations du rapport d'incidences, la présence de 174 nouveaux habitants dans le quartier;
- Que le programme est monofonctionnel et n'apportera pas d'autres activités (commerces, équipements notamment) qui pourraient dynamiser le lotissement mais que celui-ci a une vocation quasi exclusivement résidentielle;
- Considérant que le projet propose des logements « classiques » offrant de bonnes qualités d'habitabilité ainsi qu'une bonne mixité en termes de types de logements; que cette mixité est renforcée par la présence de 9 logements conventionnés soit 15,5 % des logements au sein du projet;
- Considérant qu'en termes de mobilité, l'axe Gazelle-Engeland est aujourd'hui déjà emprunté par un trafic en transit auquel s'ajoute le trafic local qui sera alimenté par celui projeté en lien avec le projet et qui a été estimé à ± 38 véhicules aux heures de pointe du matin (19 véhicules/heure); que les conditions de circulation sont globalement bonnes sur la petite section de la rue Engeland conjointe au lotissement qui devrait rester assez bien épargnée;
- Considérant que le quartier est situé à ± 1.300 mètres de la gare de Linkebeek et à ± 1.600 m de la halte de Moensberg desservies par des services bus ayant un arrêt rue Engeland à ± 400 m du projet; que les connexions piétonnes et cyclistes vers les pôles de transports sont acceptables mais pas aisées pour les PMR; qu'avec 152 emplacements vélos dont 132 en locaux fermés le projet anticipe bien l'utilisation du vélo et aux 58 places de parking couverts pour les 58 logements prévus, s'ajoutent les 165 places en voirie qui profiteront en toute hypothèse aux 12 voitures ne pouvant pas stationner au parking vu que les besoins des futurs occupants ont été estimés à 70 voitures;
- Considérant que le projet ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les services de transports en commun mais que la charge de trafic se trouvera accrue, inévitablement; que les services d'interventions auront un accès aisé aux abords immédiats des deux lots objets de la demande;

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

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en vigueur;

Considérant que le projet sollicite le regroupement de deux lots adjacents sur un même corps bâti ainsi que la fusion du nombre de logements autorisés maximum sur les deux lots;

Considérant que ces deux dérogations sont intimement liées et qu'elles répondent toutes deux à la volonté de créer une seule unité architecturale d'ensemble au lieu d'une architecture de mitoyenneté; que le projet tel que présenté propose une perméabilité piétonne et visuelle à travers tout le bâtiment, tel que cela est imposé par le permis de lotir; que cette perméabilité se matérialise à la jonction des deux lots par un passage central ouvert; que le projet propose cette ouverture sur deux niveaux de hauteur permettant le flux de mobilité entre les espaces publics à l'avant et à l'arrière du Clos; que les dimensions de ce passage sont généreuses (puisqu'elles permettent le passage des véhicules de secours) et qu'il est tout à fait possible de créer un espace convivial sous ce porche, lieu de rencontre et lien entre les différentes zones du lotissement; que les aménagements se doivent d'être qualitatifs pour assurer un sentiment de sécurité à tous les habitants;

Considérant que le projet s'inscrit dans la logique générale du permis de lotir de 2011 et qu'il en reprend notamment l'implantation et les gabarits autorisés; que le langage architectural est semblable aux autres projets du lotissement; que le bâtiment proposé s'intègre bien à son contexte et que le fait de regrouper les deux lots adjacents et de fusionner le nombre de logements autorisés sur chacun des deux lots n'est pas préjudiciable en termes d'implantation ou de gabarit;

Considérant que le passage couvert apporte une réponse adéquate aux préoccupations du permis de lotir initial et que cette demande n'entre pas en conflit avec l'esprit du permis de lotir, ces deux dérogations sont acceptables;

Considérant que le projet demande une réduction des emplacements de parcage enterrés de minimum 1,25 à 1 emplacement de parcage par logement;

Considérant que l'expérience au sein du lotissement démontre que depuis de nombreuses années, les acquéreurs d'appartements tendent à n'acheter qu'une seule place de parking pour la voiture familiale car la population privilégie maintenant de plus en plus les modes de déplacement doux tels que le vélo ou les transports en commun;

Considérant les aménagements proposés en termes de parkings pour vélos qui tendent à compenser le déficit de places de parking;

Considérant que la demande s'accorde sur les normes imposées par le RRU en la matière;

Considérant les aménagements publics qui proposent de nombreuses places de parking le long des voiries du lotissement;

Cette dérogation est acceptable;

Considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce que le niveau du rez-de-chaussée n'est pas surélevé de 30 cm par rapport au niveau naturel du sol;

Considérant qu'en raison de la présence de forts talus au pied de la nouvelle voirie au droit des blocs BCD, difficiles à franchir, les niveaux des blocs BCD sont descendus pour s'aligner aux niveaux du bloc A de manière à rendre les accès des immeubles aisés pour les PMR, à garantir une harmonie architecturale sur les alignements des bandeaux et des loggias en partie haute du clos;

Considérant également que cette mise à niveau du rez-de-chaussée permet une meilleure intégration des gabarits par rapport aux lots voisins et par rapport à la voirie principale;

Que, de ce fait, la dérogation est acceptable;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 13 - Maintien d'une surface perméable (« *Les toitures plates non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées* ») en ce que la toiture du niveau +4 n'est pas verdurisée;

Considérant que la présence, sur cette toiture, de panneaux photovoltaïques, des aéroréfrigérants de la pompe à chaleur et des sorties de gaines de ventilation double flux, ne permettrait pas des espaces libres suffisants pour envisager la verdurisation de la toiture;

Considérant que la présence de panneaux photovoltaïques n'est pas incompatible avec la verdurisation des toitures plates; qu'il y a donc lieu de verduriser un maximum de la toiture du 4^{ème} niveau; que de ce fait, la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU n'est pas acceptable;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre VIII du RRU en ce que la rampe de sortie de parking présente une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de la voirie en zone de circulation partagée et non depuis l'alignement;

Considérant que cette demande de dérogation permet d'adoucir la pente côté extérieur du tournant tout en permettant le passage libre minimum des véhicules au droit de l'appartement F02;

Que ceci permet de privilégier la présence de logements sur cet angle pour activer le rez-de-chaussée par rapport à des murs aveugles;

Que cette dérogation est acceptable.

Considérant que le projet est soumis à l'article 175/15 du CoBAT en ce qu'il s'agit d'un projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que le Rapport d'incidences a été rédigé en conséquences;

Considérant que le projet est soumis à l'article 188/7 al.2 du CoBAT en ce qu'il s'agit d'un projet soumis à évaluation appropriée des incidences; qu'à ce titre, une évaluation appropriée des incidences a été rédigée; qu'il y a lieu de respecter les mesures d'atténuation qu'elle préconise en son chapitre 7.3;

Considérant que le projet est soumis à l'article 175/15 du CoBAT en ce qu'il est un projet mixte;

Considérant l'avis d'instance de Bruxelles Environnement libellé comme suit :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une demande pour la construction d'un immeuble de logements de 58 appartements et de 58 places de parking en sous-sol, 104 emplacements vélo en sous-sol, 16 emplacements vélo et 12 emplacements vélo cargo couverts au rez-de-chaussée;

Considérant qu'il y a eu 11 réclamations durant l'enquête publique;

Considérant que la parcelle est localisée en zone Natura 2000 (zones boisées et ouvertes au sud);

Considérant qu'une étude appropriée des incidences Natura 2000 a été réalisée dans le cadre de cette demande;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en-dehors de la parcelle;

Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via les bassins d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales via des dispositifs tels que des noues et/ou le choix de matériaux perméables;

Considérant que les toitures végétales semi-intensives ou intensives sont plus qualitatives d'un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives; que ces dernières permettent d'intégrer la biodiversité sur les bâtiments et qu'il est conseillé d'utiliser des végétaux indigènes adaptés aux abords des bâtiments;

Considérant que des tests de perméabilité n'ont pas été réalisés;

Considérant qu'il y a lieu de protéger la zone de transition située entre la zone du projet et la zone Natura 2000 durant toute la durée du chantier;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la zone herbacée et arbustive dans la zone de transition;

Considérant que le projet prévoit d'abattre 26 arbres dans la zone de transition;

Considérant que l'abattage des arbres de la zone de transition aura un impact négatif en terme de luminosité sur la zone Natura 2000;

Considérant la densité importante de logements du projet jouxtant une zone Natura 2000;

Considérant que la localisation des entrées/sorties de parkings se situent sous les logements et pourraient de ce fait engendrer des nuisances sonores importantes;

Considérant la localisation des pompes à chaleur en toiture;

Considérant que les locaux vélos sont situés à proximité des rampes et risquent de générer des conflits entre les voitures et les vélos;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus au -2;

FAVORABLE À CONDITION DE :

- Mettre en place des dispositifs d'infiltration sur toute la parcelle à l'exception de la zone à proximité directe de la zone Natura 2000;
- Utiliser des matériaux perméables sur la majorité des surfaces, notamment la partie centrale formée par les bâtiments;
- Mettre en place des toitures intensives;
- Réaliser des tests de perméabilité du sol;
- Respecter les mesures d'atténuation mentionnées dans l'étude appropriée des incidences Natura 2000;
- Abattre uniquement les arbres indispensables pour la construction dans la zone de transition;
- Maintenir un corridor boisé dans la zone de transition pour limiter les effets négatifs du projet en terme de luminosité sur la zone Natura 2000;
- Conserver la strate herbacée et arbustive dans la zone de transition et de la reboiser avec des plantes indigènes;
- Mettre en place une isolation acoustique renforcée afin d'éviter toutes nuisances entre l'entrée des parkings et les habitations;
- Mettre en place des dispositifs sécurisant les déplacements des cyclistes dans le parking ou revoir la localisation des locaux vélos;
- Prévoir les emplacements vélos à proximité des entrées au rez-de-chaussée et au -1;

Considérant l'avis du SIAMU daté du 01/12/2022 et référencé C.2021.0672/4 favorable moyennant le respect des 14 conditions émises et dont il y a lieu de tenir compte; que cet avis entraîne une modification des terrasses des appartements en façade arrière du bloc A qui doivent être d'une superficie suffisante pour l'évacuation des occupants du compartiment (condition 12); qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant donc qu'en termes urbanistiques, le projet s'inscrit en conformité avec l'affectation de zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS;

Que le projet s'inscrit globalement dans le cadre réglementaire du Permis de lotir en vigueur mais nécessite toutefois l'octroi de quelques dérogations au permis de lotir et au RRU;

Que l'ensemble est cohérent vis-à-vis des bâtiments voisins construits ou en projet tant du point de vue des gabarits, conforme au permis de lotir, que des matériaux choisis;

Qu'un espace est laissé ouvert sous les blocs C et D afin de permettre une liaison piétonne entre le clos Andrée Dumont et la placette triangulaire à l'est;

Que le projet prévoit de verduriser les espaces non bâtis de la parcelle et d'améliorer le coefficient CBS de la parcelle;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux;

Considérant le volet permis d'environnement :

- Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle. au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour la construction d'un immeuble de logements de 58 appartements et de 58 places de parking en sous-sol, 104 emplacements vélo en sous-sol, 16 emplacements vélo et 12 emplacements vélo cargo couverts au rez-de-chaussée;
- Considérant qu'il y a eu 11 réclamations durant l'enquête publique ;

- Considérant que la parcelle est localisée en zone d'incidences d'un site Natura 2000 (zones boisées et ouvertes au sud) ;
- Considérant qu'une étude appropriée des incidences Natura 2000 a été réalisée dans le cadre de cette demande ;
- Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
- Considérant que mis à part le tamponnage des eaux pluviales via les bassins d'orage, la demande de permis ne respecte pas les orientations de gestion intégrée des eaux pluviales du Plan de Gestion de l'Eau ;
- Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'infiltration des eaux pluviales via des dispositifs d'infiltration tels que des noues ou des matériaux perméables ;
- Considérant que des tests de perméabilité n'ont pas été réalisés ;
- Considérant que la localisation des entrées/sorties de parkings se situent sous les logements et pourraient de ce fait engendrer des nuisances sonores importantes ;
- Considérant la localisation des pompes à chaleur en toiture ;
- Considérant que les locaux vélos sont situés à proximité des rampes et risque de générer des conflits entre les voitures et les vélos ;
- Considérant que des emplacements vélos sont prévus au -2 ;

FAVORABLE À CONDITION DE :

- Mettre en place des dispositifs d'infiltration sur toute la parcelle à l'exception de la zone à proximité directe de la zone Natura 2000 ;
- Réaliser des tests de perméabilité du sol ;
- Mettre en place une isolation acoustique renforcée afin d'éviter toutes nuisances entre l'entrée des parkings et les habitations ;
- Vérifier que les émissions sonores des installations techniques en toiture respectent les seuils autorisés et dans le cas contraire, installer des dispositifs d'atténuation visant à les respecter ;
- Mettre en place des dispositifs sécurisants les déplacements des cyclistes dans le parking ou revoir la localisation des locaux vélos ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction

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

- Se conformer à l'avis du SIAMU daté du 01/12/2022 et référencé C.2021.0672/4;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo du 30/09/2022;
- Verdurer un maximum la toiture plate du 4ème niveau des blocs C et D, même sous les panneaux photovoltaïques;
- Abattre uniquement les arbres indispensables pour la construction et compenser l'abattage des arbres avec un ratio de 1 arbre planté pour 1 arbre abattu ;
- Mettre en place des dispositifs d'infiltration sur toute la parcelle à l'exception de la zone à proximité directe de la zone Natura 2000;
- Utiliser des matériaux perméables sur la majorité des surfaces, notamment la partie centrale formée par les bâtiments;
- Respecter les mesures d'atténuation mentionnées dans l'étude appropriée des incidences Natura 2000;
- Maintenir un corridor boisé dans la zone de transition pour limiter les effets négatifs du projet en terme de luminosité sur la zone Natura 2000;
- Conserver la strate herbacée et arbustive dans la zone de transition et de la reboiser avec des plantes indigènes;
- Mettre en place des dispositifs sécurisants les déplacements des cyclistes dans le parking (comme démarquage au sol) ou revoir la localisation des locaux vélos;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

Les dérogations aux articles relatifs au regroupement de deux lots adjacents sur un même corps bâti, à la fusion du nombre de logements autorisés maximum sur les deux lots, à la réduction du nombre de parkings enterrés ainsi qu'au niveau du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus. La dérogation à l'article 3 du Titre VIII du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

La dérogation à l'Article 13 du Titre I du RRU n'est pas accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

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