

Séance du 18 juin 2025 / Zitting van 18 juni 2025
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

Uniquement pour avis de la CC :

1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-48.033-2025

Situation : avenue du Gui 100

(Mettre en conformité la construction d'une annexe et d'une pergola, ainsi que des modifications apportées aux aménagements intérieurs et aux façades Nord et Ouest de l'appartement n°2)

(Bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier : article 207§3 du CoBAT)

2) 128/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.992-2025

Situation : Avenue Albert Lancaster 66

(Diviser la maison en 2 logements, supprimer le bureau du rez-de-chaussée, remplacer les châssis et mettre en conformité la modification des abords)

CC du 11/06/2025 - Dossier postposé à la CC du 18/06/2025 :

3) 114/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47883-2024

Situation : Chaussée d'Alseberg 1378

(Mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale qui diffère du permis délivré (PU n°16-43475-2017) en ce que le projet comporte un sous-sol supplémentaire, que l'emprise au sol globale a été réduite et que les niveaux des abords ont été modifiés)

4) 125/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.599-2024 (art.126/1)

Situation : Avenue Docteur Decroly 52

(Construire une annexe en façade arrière, rehausser les mitoyens, mettre en conformité la zone de recul, modifier la porte de garage en façade avant, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la toiture et les façades pignon et arrière)

5) 122/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.144-2025 (art.177)

Situation : Rue Engeland en face du n°38, Chaussée de St-Job à côté du n°42,
Rue du Château d'Or en face du n°14

(Maintenir : - 2 panneaux publicitaires éclairés de 16m² situés rue Engeland en face du n°38;

- 1 panneau publicitaire non éclairé de 36m² situé Chée de St-Job à côté du n°42;

- 1 panneau publicitaire non éclairé de 36m² situé rue du Château d'Or en face du n°14)

6) 108/25 – Demande MIXTE de permis d'urbanisme n°16-47.182-2023 (art.177/1)

et de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10775-2023 (art.177/1)

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

(Rénover l'essentiel des immeubles existants A, B, D et E-F, démolir les bâtiments B.2 à B.5, le petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D et la passerelle, construire 4 nouveaux bâtiments G, I, J et K, construire un nouveau parking en sous-sols sur 3 niveaux, abattre 18 arbres à haute-tige, réaménager les abords de l'ensemble du site et de ses accès, et planter 93 nouveaux arbres à haute tige)

7) 127/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-48.042-2025

Situation : Rue du Repos 135

(Modifier le nombre de logements, mettre en conformité la toiture plate et la porte d'entrée, changer la teinte des châssis et remettre en pristin état les divisions, supprimer un balcon arrière, percer une baie de porte)

Uniquement pour avis de la CC :

8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.953-2025

Situation : Avenue Montjoie 171

(Mettre en conformité le changement de destination d'un logement (situé au rez-de-chaussée d'un immeuble) en deux bureaux et un local d'archive ainsi que la modification des châssis)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier - article 207§3 du CoBAT)

9) 124/25 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.939-2025

Situation : Rue Joseph Bens 134

(Isoler la toiture, les façades arrières et les façades pignons par l'extérieur et mettre en conformité des différences d'aménagement relevées entre la situation de droit et existante au rez-de-chaussée, sous-sol et en façade)

- Fin de séance/Einde zitting

Dossier retiré de la Commission de concertation :

La demande de permis d'urbanisme n°16-48.075-2025 située Chaussée d'Alseberg 827 est classée sans suite.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°01

Dossier 16-48033-2025

Situation : Avenue du Gui 100

Objet : mettre en conformité la construction d'une annexe et d'une pergola, ainsi que des modifications apportées aux aménagements intérieurs et aux façades nord et ouest de l'appartement n°2

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48033-2025 introduite en date du 14/03/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe et d'une pergola, ainsi que des modifications apportées aux aménagements intérieurs et aux façades nord et ouest de l'appartement n°2 sur le bien sis Avenue du Gui 100 ;

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) 48bis&ter - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et s'y conforme ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/03/2025 : dépôt de la demande;

17/04/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/04/2025: réception des compléments;

06/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

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 de belles villas implantées dans la verdure;
- Dans ce tronçon de l'avenue du Gui, à proximité de l'avenue René Lyr, les villas sont grandes et implantées en recul, de gabarit R+1+T ou R+2+T;
- Le bien faisant l'objet de la demande accueille une villa de 4 appartements en situation existante de droit (PU n°16-30782-1989 : Démolition du bâtiment et construction d'une villa à appartements) ;
- Il apparait que l'immeuble a été construit différemment que dans la situation de droit et ce depuis l'origine. Une demande de mise en conformité a été délivrée le 27/07/2023 (PU n°16-46934-2023) ;
- L'appartement faisant l'objet de la demande présente une surface de +/- 340m², réparti au 1^{er} étage ainsi qu'une surface réduite au rez-de-chaussée ;

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

- La mise en conformité de transformations apportées à l'appartement n°2:
 - la construction d'une extension afin d'intégrer un nouvel escalier intérieur au sein de l'appartement qui permet de relier le rdc et le 1^{er} étage ;
 - la construction d'une pergola sur une terrasse de 30m² ;
 - La modifications apportées aux aménagements intérieurs et aux façades nord et ouest;

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

- en matière de programme :

- le programme de 4 logements au sein du volume bâti reste identique;
- les aménagements apportés améliorent le confort de l'appartement concerné par la demande :
 - en offrant un accès aux locaux du rdc directement accessible depuis le séjour et le nouvel escalier intérieur ;
 - en offrant une terrasse couverte ;
 - en offrant davantage de lumière dans la cuisine (abaissement d'une allège en façade nord) ;
 - en offrant plus de fluidité entre le grand dressing et la master bedroom et entre l'entrée et la bibliothèque (ouverture dans des murs porteurs) ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet se conforme au PPAS qui autorise une augmentation de volume de 20% au bâtiment existant (article 6) ;
 - en effet, l'augmentation de volume est minime (+27m³) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les superficies imperméables restent identiques ;

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

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) :

- Le nouveau volume fermé dans lequel s'inscrit l'escalier intérieur est discret et s'intègre au bâtiment
- En effet, les châssis sont en bois et peints en gris, correspondant aux châssis existants. Des moulures ont été intégrées au niveau du toit plat pour créer une harmonie avec les détails de façade présents sur le bow-window de la chambre principale.
- La division des châssis respecte également celles présentes aux étages supérieurs et aux espaces adjacents. Cette intégration soignée dans son contexte donne l'impression que l'annexe a toujours fait partie du bâtiment.
- Par contre, la pergola est peu esthétique mais celle-ci n'est pas visible depuis l'espace public et peut être conservée ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°02

Dossier 16-47992-2025 - Enquête n°128/25

Situation : Avenue Albert Lancaster 66

Objet : diviser la maison en 2 logements, supprimer le bureau du rez-de-chaussée, remplacer les châssis et mettre en conformité la modification des abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47992-2025 introduite, en date du 12/02/2025;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser la maison en 2 logements, supprimer le bureau du rez-de-chaussée, remplacer les châssis et mettre en conformité la modification des abords sur le bien sis Avenue Albert Lancaster 66 ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'escalier en façade latérale gauche construit en infraction s'implante à moins de 3 m de la limite parcellaire ;
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "Zone de recul", en ce qu'un chemin d'accès imperméable menant au jardin a été aménagé ;
- Dérogations au Titre II du RRU :
 - Art.16 « Ordures ménagères » en ce que le projet ne prévoit pas de local d'entreposage d'ordure ménagères;
 - Art.17 « Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants » en ce que le projet ne prévoit pas de local vélos;
 - Art.18 « Local pour le rangement du matériel de nettoyage » en ce que le projet ne prévoit pas de local commun de rangement ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

12/02/2025 : dépôt de la demande;

21/03/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/03/2025: réception des compléments;

14/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

19/05/2025 au 02/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/05/2025 ;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Lancaster est une artère locale et étroite;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une villa 4 façades, de 2 zones de retrait latéral, d'une zone de recul et d'un jardin. Le terrain présente un dénivelé de 2 m entre la rue et le jardin, le niveau de la rue étant le niveau le plus bas;
- la maison n°66 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale isolée comportant un bureau au rez-de-chaussée. Elle présente un gabarit R+2 avec toit plat. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton blanc et en béton de ton beige et de châssis en bois de ton brun. La maison présente plusieurs actes et travaux qui n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (Pu n°16-30954-1990 et n°16-23546-1964):
 - La profondeur du bâtiment a été réduite d'1 m par à la situation de droit au niveau du 1^{er} étage (PU n° 16-23546-1964) ;
 - L'augmentation de la profondeur du rez-de-chaussée d'1,72 m par rapport à la situation de droit ;
 - Des modifications structurelles ont été apportées notamment l'escalier intérieur ;
 - La porte d'entrée latérale a été supprimée ;
 - La zone de recul a été modifiée par l'aménagement en partie d'une surface imperméable ;
 - L'aménagement d'un escalier avec chemin d'accès imperméable en zone de retrait latéral gauche ;
- La maison accueille en situation de fait un bureau au rez-de-chaussée alors que le permis d'urbanisme n° 16-23546-1964 prévoyait un atelier de dessin ;
- La maison de droite (n°68) est une maison unifamiliale qui présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+1 et une toiture à versants. La parcelle sur laquelle s'implante la maison présente également un dénivelé. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, d'un enduit de ton blanc, d'ardoises de ton gris foncé et de châssis en bois de ton blanc;
- La parcelle de gauche est non bâtie;

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

- La mise en conformité de la modification de la profondeur de la construction au sous-sol, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
- La division de la maison en 2 logements et la suppression du bureau;
- La modification de la zone de recul par l'augmentation de la surface imperméable ;
- La mise en conformité de la construction d'un escalier et de l'aménagement d'un accès imperméable en zones de retrait latéral et en zone de recul,

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

- Le programme de la maison est modifié par l'ajout d'un logement et la suppression d'un atelier;
- Le gabarit de la construction est inchangé;
- La typologie architecturale de la construction est légèrement modifiée par la suppression de l'entrée principale latérale droite;
- La zone de recul et les zones de retrait latéral sont modifiées par l'augmentation de la superficie imperméable et par la construction de nouveaux escaliers extérieurs ;

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

- Considérant que le bien se situe à proximité de la Place Saint-Job et de la gare de Saint-Job ;
- Considérant que le projet propose 2 logements à savoir un appartement 2 chambres et un duplex 4 chambres ;
- Considérant qu'une densification de logements se justifie dans ce contexte ;
- Considérant que d'après les vues Bruciel de 1971, l'emprise de la construction actuelle semble être d'origine ;
- Considérant, également qu'un permis en 1990 a été délivré pour la construction d'une véranda en façade avant ;
- Considérant, dès lors, que bien que la densité ne respecte pas les prescriptions du PPAS, il s'agit d'une situation de droit ;
- Considérant que le projet ne modifie pas le volume ce qui n'aggrave pas cette situation ;
- Considérant que le projet apporte une mixité de logements ce qui est qualitatif,
- Considérant que l'aménagement de l'appartement 2 chambres au rez-de-chaussée est peu qualitatif en ce que les chambres ne bénéficient que d'une vue d'une profondeur limitée sur la zone de retrait

latéral alors que la salle de bain de dimensions plus généreuses bénéficie d'une vue ouverte sur le jardin ;

- Considérant, toutefois, qu'une salle de bain existait déjà pour le bureau du rez-de-chaussée et que le projet maintient donc cette situation pour des raisons techniques ;
- Considérant que le jardin arrière n'est accessible que pour le duplex ce qui justifie le maintien d'une salle de bain à cet endroit ;
- Considérant également que le projet présente des dérogations aux normes minimales d'habitabilité (articles n°16, 17 et 18) qui ne sont pas toutes acceptables;
- Considérant, en effet, que la chaufferie bénéficie d'importantes dimensions ce qui n'est pas cohérent par rapport à l'absence d'un local vélo ;
- Considérant que les logements bénéficient de grandes superficies ce qui leur permet d'avoir des locaux rangement individuels;
- Considérant que le projet maintient un emplacement parking couvert mais précise dans l'annexe 1 qu'un emplacement non couvert existe mais il n'apparaît pas sur les plans;
- Considérant que la situation de droit ne prévoyait pas d'emplacement voiture non couvert ;
- Considérant qu'un emplacement voiture non couvert n'est pas acceptable car cela impacte la zone de recul ;
- Considérant que l'annexe 1 mentionne des emplacements vélos mais qui n'apparaissent pas sur les plans ;
- Considérant qu'en situation de fait la zone de recul et les zones de retrait latéral ont été modifiées par l'augmentation de la surface imperméable et par la construction d'escaliers extérieurs ;
- Considérant que bien que la parcelle présente un dénivelé important, la création d'un chemin d'accès en zone de retrait latéral gauche imperméable depuis la zone de recul vers le jardin ne se justifie pas et entraîne une dérogation au PPAS ;
- Considérant, de plus, que cette zone de retrait latéral a pour vocation à devenir le jardin de l'appartement du rez-de-chaussée ce qu'a précisé le demandeur en séance de commission de concertation ;
- Considérant que la suppression de l'entrée en zone de retrait latéral droite implique que les entrées vers le duplex et le logement du rez-de-chaussée s'effectuent depuis le carport mais ces modifications ont été effectuées il y a quelques années ;
- Considérant que la construction d'un escalier extérieur en zone de retrait latéral gauche ne génère pas un impact significatif ;
- Considérant qu'en situation projetée, les plans précisent que les châssis existants sont maintenus alors que la note explicative précise qu'ils sont modifiés en PVC ce qui ne peut pas être accepté ;

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 :
 - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation", en ce que l'escalier en façade latérale gauche construit en infraction s'implante à moins de 3 m de la limite parcellaire ;
 - Cette escalier ne présente pas un impact significatif dans la mesure où il permet d'entretenir la zone de retrait latéral gauche située en contrebas du jardin.
 - Ainsi, l'impact de vue de cet escalier est limité ;
 - non-respect de l'article n°11 qui prescrit "Zone de recul", en ce qu'un chemin d'accès imperméable menant au jardin a été aménagé ;
 - L'aménagement d'un chemin d'accès ne permettant pas un accès au jardin qui appartient au duplex implique un développement important de surface imperméable et la réduction de la surface de pleine terre;
 - De plus, ce chemin d'accès depuis la zone de recul ne se justifie pas car il ne permet pas d'accéder à l'entrée principale de l'immeuble ;
- Non-respect des articles n°16, 17 et 18 du Titre II du RRU : le projet prévoit l'aménagement de 2 logements disposant de dimensions confortables sans toutefois prévoir des locaux communs permettant une meilleure gestion de ces nouveaux logements. L'absence de locaux commun ne se justifie pas au regard des possibilités qu'offre cette construction ;

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

- Allouer une partie du local chaufferie à des emplacements vélos afin que ceux-ci soit accessible facilement depuis la rue;
- Corriger les incohérences de l'annexe 1 en ce qu'aucun emplacement voiture extérieur n'existe et ne peut être autorisé ;
- Réduire la largeur du chemin d'accès de la zone de retrait latéral gauche à la largeur d'une dalle en pierre bleue ;
- Modifier la légende des châssis en situation projetée par « nouveaux châssis en bois » ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la division de la maison en 2 logements n'est pas remise en cause ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à répondre au bon aménagement des lieux, à corriger des incohérence et à réaménager les 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 la zone de recul ne peut être imperméabilisée en dehors des accès et des locaux communs pour les logements doivent être prévu;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°1.3, avec octroi de dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, art.11 et Titre II art. 16 et art.18 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 18/06/2025
Objet n°03

Dossier 16-47883-2024 - Enquête n°114/25

Situation : Chaussée d'Alseberg 1378

Objet : mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale qui diffère du permis délivré (PU n°16-43475-2017) en ce que le projet comporte un sous-sol supplémentaire, que l'emprise au sol globale a été réduite et que les niveaux des abords ont été modifiés

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47883-2024 introduite en date du 10/12/2024 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une maison unifamiliale qui diffère du permis délivré (PU n°16-43475-2017) en ce que le projet comporte un sous-sol supplémentaire, que l'emprise au sol globale a été réduite et que les niveaux des abords ont été modifiés sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1378;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2/05/2025 au 26/05/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *En ce qui concerne l'égouttage :*
 - *Sur les plans, n'apparaissent pas les niveaux d'évacuation des eaux de pluie.*
 - *Les éléments d'infiltration type « caisson » se retrouvent à un niveau plus élevé que le rez de chaussée de la maison avant (cabinet médical), ce qui pourrait augmenter de manière significative la pression d'eau sur celui-ci. Il est à noter que déjà actuellement il y a un drainage qui rejette via une pompe les eaux d'infiltration actuelles.*
- *Etonnement de la possibilité de raccordement à l'égout public qui sauf erreur s'arrête au niveau du 1374.*
- *Sur les plans n'apparaît nulle part comment les abords de la parcelle seront effectués, en particulier l'accès piéton et la clôture mitoyenne au terrain de la CPAS.*
- *Un suivi particulier de l'évolution de ce chantier et du respect des clauses du permis me semble souhaitable, entre autres celles :*
 - *de l'interdiction d'utiliser de quelconques gros engins de chantier motorisés,*
 - *que la voie d'accès de la rue au bâtiment le long de la mitoyenneté soit piétonnier, donc non accessible à tout véhicule, point sur lequel tant le C.P.A.S. que la S.T.I.B. avaient formulé une opposition catégorique,*
 - *de ne plus augmenter le dénivelé entre les deux parcelles,*
 - *de la livraison de matériel uniquement en dehors des horaires de la ligne 18, à savoir entre 01h et 05h du matin.*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

10/12/2024 : dépôt de la demande;

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

11/04/2025: réception des compléments;

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

12/05/2025 au 26/05/2025 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/06/2025 : 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 et émis le 13/06/2025 ;

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Quant à la demande :

L'égout public de la chaussée d'Alseberg, bien qu'il soit implanté sous le trottoir pair de la chaussée d'Alseberg, ne commence hélas qu'au droit du n° 1374, et encore s'agit-il de la tête amont d'une conduite dont la pente mène les eaux en direction du nord. *Une extension d'égout, aux frais du demandeur, sur une vingtaine de mètres est nécessaire.* L'avis de Vivaqua sur une éventuelle extension est donc absolument requis avant de préparer un raccordement à l'égout public

Le réseau privé sera cependant conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public si une extension est un jour construite par Vivaqua.

- Si la construction de cette extension dans un délai de moins de dix ans est officiellement confirmée par Vivaqua, il pourra être fait appel soit à une fosse à vidanger, soit à une demande de dérogation au règlement précité afin de mettre en œuvre un système d'épuration individuelle.
- Si la dérogation est accordée pour installer un système individuel d'épuration, les eaux résiduaires seront, soit :
 - rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices ;
 - infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourrait éventuellement rencontrer.
- L'infiltration des eaux résiduaires traitées (effluents) par le système d'épuration individuelle dans le sol (via drains dispersants, fossé d'infiltration, tertre, filtre à sable, puits perdants, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. Le rejet d'effluents en eau de surface (ruisseau, étang, ...) doit faire l'objet d'une autorisation de Bruxelles Environnement et respecter les normes de rejet en vigueur. Un système d'épuration de type lagunage doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme si sa surface est supérieure à 20 m². Tout système d'épuration des eaux usées (fosses septiques, mini-station, lagunage, station d'épuration, ...) et tout système de dispersion d'eaux usées ou d'effluents dans le milieu naturel (rejet en surface, drains, puits-perdu, ...) doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2, peu importe sa capacité.
- Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.

Il est donc demandé de corriger le plan d'égoutage en supprimant le raccordement à l'égout et en plaçant un système d'épuration individuelle.

Contacts :

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

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

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 tissu dense de maisons et de petits immeubles de logements implantés en ordre continu le long de l'axe structurant, ainsi que par des bâtiments à affectations mixtes de gabarits plus importants, implantés en intérieur d'ilot;

- Le terrain faisant l'objet de la demande s'inscrit en intérieur d'îlot entre le n°1376 de la chaussée d'Alseberg et le cimetière de Saint-Gilles;
- Le terrain comporte les particularités suivantes :
 - Il présente une forme longiligne et est accessible depuis un long chemin piéton depuis la chaussée d'Alseberg (à droite du n°1376);
 - Il est fortement en pente de manière transversale (7m de différence d'une limite de parcelle à l'autre);
 - Un talus important s'inscrit le long de la limite de parcelle de gauche et arrière;
- Le terrain a été exclu du plan particulier d'affectation du sol n°46bis - quartier fond de Calevoet - Moensberg;
- Ce bien a fait l'objet d'une autorisation de construire une maison unifamiliale en 2017 (n°16-43475-2017) dont l'accès ne peut se faire que via un accès piéton (accès carrossable non autorisé) et ceci s'appliquait également aux véhicules de chantier pendant la construction de la villa;
- La STIB avait rendu un avis en date du 6 avril 2018 qui précisait ceci :
 - "De façon à empêcher définitivement et physiquement tout accès de véhicule dans le terrain en situation projetée, planter une haie ou construire une clôture de part et d'autre du chemin d'accès.
 - Lors du chantier, prévoir les livraisons en dehors des heures de services du tram 51 et pendant la nuit : de 1h00 à 5h00 et interdire tout accès aux véhicules en dehors de ces heures.
 - Renoncer définitivement à l'acquisition d'une parcelle permettant d'élargir le chemin d'accès pour permettre un accès motorisé";
- La note d'accompagnement et les plans modifiés suite à l'avis de la Commission de concertation du 22/11/2017 précisait ceci :
 - *"Une haie est prévue et dessinée à l'entrée de l'accès piéton;*
 - *Le demandeur du permis précédent précisait qu'un emplacement du carwash situé en face serait loué pour décharger les matériaux;*
 - *La structure de la maison devait être en bois afin de rendre la manutention plus simple.*
 - *Le propriétaire précédent renonçait à acquérir une parcelle permettant d'élargir le chemin d'accès pour permettre un accès motorisé.*
 - *Dans le cas où le mur mitoyen avec le cimetière venait à tomber, le client le réparerait à ses frais";*

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

- La mise en conformité de la construction de la maison et du chemin d'accès qui diffère du permis délivré sur les points suivants :
 - Le bien possède un étage en sous-sol non prévu initialement sur la demande introduite initialement;
 - Le bien présente une emprise au sol inférieure de 13m² par rapport à la demande introduite initialement. Le local vélo a été supprimé du projet;
 - Les niveaux des abords ont été modifiés au droit des façades et des murs de soutènements importants ont été érigés;
 - L'accès au chantier a été largement utilisé par des véhicules moteurs et des modifications importantes des abords le long de l'accès ont été réalisés;
 - La maison n'a pas été construite en structure légère comme prévue initialement mais en béton;
- La mise en conformité des aménagements intérieurs et des baies de fenêtres qui découlent du nouveau programme :
 - L'aménagement d'un espace pour profession libérale en sous-sol accessoire au logement et la création d'un accès à la maison via le sous-sol engendrant une modification du relief du terrain afin d'inscrire un escalier donnant accès à celle-ci;
 - L'aménagement des pièces de vie au 1^{er} étage et non plus au 2^{ème} étage comme prévu initialement et la création d'une grande terrasse en bois sur plots en façade arrière avec modification importante du relief du sol pour inscrire cette terrasse;
 - L'aménagement des chambres au 2^{ème} étage et non plus au 1^{er} étage comme prévu initialement et la suppression de la terrasse prévue au 2^{ème} étage (qui respectait le niveau naturel du terrain);
 - La modification des baies de fenêtres en fonction du nouveau programme mis en place;
- La mise en conformité de l'abattage d'un bouleau ;

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

- Les travaux n'ont pas fait l'objet d'un procès-verbal, ce qui est regrettable vu le nombre d'infractions constatées dans l'étude de ce dossier;

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

- en matière de programme :
 - Le bien conserve l'affectation initiale de maison unifamiliale;
 - La création d'un espace dédié à une profession libérale au sein d'une habitation est envisageable. En effet, l'article 13 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" précise ceci : « *Art. 13. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir et ne nécessitent pas la mise en œuvre de travaux soumis à permis d'urbanisme, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme : 1° la modification de la destination d'une partie d'un logement en vue de permettre l'activité d'une profession libérale, en ce compris les professions médicales et paramédicales, d'une entreprise de service intellectuel, de production de services matériels et/ou de bien immatériels, exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, ou de cours particuliers pour autant que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité, et que la superficie de plancher affectée à ces activités soit inférieure ou égale à 75 m²;* » en ce que la surface prévue pour la profession libérale est limitée à 27m²;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La hauteur sous corniche du bâtiment est identique à la hauteur délivrée;
 - Le volume construit hors sol conserve une forme rectangulaire comme prévu initialement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Il apparaît que le chemin d'accès a fait l'objet de travaux lourds et que des véhicules (excavatrices et camions) ont pénétrés sur le chantier et qu'une grosse différence de niveau entre cet accès et le terrain voisin mitoyen (1.60m) a créé des glissements de terrain et qu'une solution a été apportée : un mur de soutènement a été construit : il y a lieu d'améliorer la finition de celui-ci;
 - La surface bâtie hors sol est inchangée et la zone de cours et jardins comporte une partie parachevée en grès et le reste est engazonné.
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'accès est interdit aux véhicules;
 - Ce bien a fait l'objet d'une autorisation de construire une maison unifamiliale en 2017 (16-43475-2017) dont l'accès ne peut se faire que via un accès piéton (accès carrossable non autorisé) et ceci s'appliquait également aux véhicules de chantier pendant la construction de la villa;
 - Un bouleau a été abattu (voir note explicative et photo jointe au dossier) : Son niveau d'implantation était beaucoup trop haut par rapport au niveau fini des abords d'une part et d'autre part sa stabilisation était impossible et pour éviter qu'il ne bascule et crée un accident il a fallu l'enlever. L'abattage était bien prévu dans le permis d'urbanisme octroyé précédemment et donc n'a pas lieu de faire l'objet d'une demande dans la nouvelle demande de régularisation.
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - se conformer à l'avis du service technique de la voirie : corriger le plan d'égouttage en supprimant le raccordement à l'égout et en plaçant un système d'épuration individuelle pour laquelle il faudra introduire un permis d'environnement.
- en matière d'environnement :

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région, Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) ;

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs rouges-queues:

Le Rougequeue noir niche dans des cavités souvent protégées par un surplomb. Sur une construction, le nid sera souvent sous un toit, en haut d'un mur ou sur un élément de charpente. En montagne, il peut nicher dans une cavité, dans une fissure ou un espace érodé entre deux strates géologiques.

- *HAUTEUR : 2 à 6 m du sol*
- *ORIENTATION : une orientation, de préférence est, ou sud-est, à l'abri des vents dominants et penché un peu vers l'avant permettant une protection de la pluie.*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHIRS : si vous installez plusieurs types de nichoirs pour différentes espèces, veillez à ce que les nichoirs soient espacés de 4 mètres au minimum.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition et des ressources alimentaires locales La pose de six à huit nichoirs par hectare semble être suffisante.*

Nichoirs hirondelles

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.

- *HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.*
- *ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».*
- *QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHIRS : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.*
- *QUELLE QUANTITÉ DE NICHIRS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.*
- *ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel.*

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

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

- Les différences portent principalement sur les modifications des niveaux au droit du bâtiment construit qui ont nécessité des murs de soutènement encore plus important que prévus initialement : ceux-ci sont construits et peuvent être conservés mais il y a lieu de reverduriser la parcelle et de proposer un aménagement paysager avec plantation de nouveaux arbres;
- Le bâtiment devait initialement être construit en structure bois afin d'éviter des manutentions compliquées du fait de la difficulté d'accéder au chantier;
- Il apparaît que ce qui a été construit n'a pas du tout été réalisé en bois et que les abords ont été généreusement modifiés par des engins motorisés et que le profil de l'accès au bâtiment a entraîné des désagréments importants sur la propriété voisine n°1376A;
- Il apparaît que l'accès a été élargi et que des modifications de terrains ont également été réalisées sur le terrain de droite (propriété du CPAS) : il y a lieu de limiter les travaux à la parcelle faisant l'objet de la demande et de prévoir la plantation d'une haie entre propriété ;

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

- proposer un aménagement paysager avec plantation de nouveaux arbres sur la parcelle
- prévoir une haie le long du chemin piéton d'accès du côté de la mitoyenneté de droite (CPAS)
- préciser le type de revêtement prévu pour le chemin piéton (prévoir un aménagement qui permet de retenir les coulées de boues etc) ;
- préciser la finition prévue au niveau de tous les murs de soutènements qui ont été construits ;

- se conformer à l'avis du service technique de la voirie : corriger le plan d'égouttage en supprimant le raccordement à l'égout et en plaçant un système d'épuration individuelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°04

Dossier 16-47599-2024 - Enquête n°125/25

Situation : Avenue Docteur Decroly 52

Objet : construire une annexe en façade arrière, rehausser les mitoyens, mettre en conformité la zone de recul, modifier la porte de garage en façade avant, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la toiture et les façades pignon et arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47599-2024 introduite, date du 11/06/2024, modifiée (documents indicés C et datés du 09/04/2025) le 11/04/2025 en application de l'article 191 §5 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une annexe en façade arrière, rehausser les mitoyens, mettre en conformité la zone de recul, modifier la porte de garage en façade avant, remplacer l'ensemble des châssis, isoler la toiture et les façades pignon et arrière sur le bien sis Avenue Docteur Decroly 52 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de 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 §3 qui prescrit "Toiture", en ce qu'une pompe à chaleur est placée en toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Diminution de l'ensoleillement du 1^{er} étage;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés : 160 jours;

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

11/06/2024 : dépôt de la demande;

09/09/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/09/2024: réception des compléments;

05/11/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

12/11/2024 au 26/11/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/12/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Docteur Decroly est une artère locale structurée par des alignements d'arbres et des zones de recul;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'une zone de recul, d'une maison unifamiliale mitoyenne et d'un jardin;
- La zone de recul est entièrement imperméabilisée et n'est pas conforme à la situation de droit en ce que les accès au garage et à l'entrée principale de l'habitation ne sont pas délimités par des plantations;

- La zone de jardin se situe en contrebas du bel-étage. Il est connecté au séjour par un escalier extérieur situé au milieu de la façade arrière;
- La maison n°52 sur laquelle porte la demande est une habitation unifamiliale mitoyenne. Elle se situe entre un terrain non-bâti et une maison mitoyenne. Elle s'implante en retrait de l'alignement et présente un gabarit R+2 avec toit plat. Elle se compose d'une verrière en façade arrière qui n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en pierre blanche pour le rez-de-chaussée et d'un parement en brique de ton brun pour le bel-étage et le 1^{er} étage, de châssis en bois peint en blanc, de seuils en pierre blanche, de portes de garage en lambris brun et d'une porte d'entrée en bois de ton blanc;
- La maison de droite (n°54) présente les mêmes caractéristiques d'implantation que la maison visée par la demande. Elle présente un gabarit R+2 avec toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en briques de ton rouge, de menuiseries de ton blanc et d'encadrement de baies en pierre grise;
- Le terrain de gauche est non-bâti et se compose d'une végétation dense;

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

- La suppression de la verrière et son remplacement par une annexe;
- Le rehaussement des murs mitoyens;
- La remise en état de la zone de recul conformément à la situation de droit;
- La modification des portes de garage et d'entrée;
- L'isolation de la toiture et des façades pignon et arrière;
- La modification des châssis et de la porte d'entrée bois en aluminium de ton gris clair;
- La pose de panneaux solaires en toiture;

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

- Le programme de l'habitation est inchangé;
- Le gabarit de l'habitation est légèrement rehaussé de 24 cm;
- La typologie architecturale de la maison est modifiée par le changement de menuiseries aux étages et au rez-de-chaussée;

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

- Considérant que la maison conserve son programme, c'est-à-dire 4 chambres, des garages, des caves et un séjour;
- Considérant que le rez-de-chaussée en situation de droit et en situation projetée est plus profond que le bel-étage et le 1^{er} étage;
- Considérant que l'extension arrière s'aligne à la profondeur du rez-de-chaussée;
- Considérant que cette extension permet d'étendre la superficie du séjour et d'ouvrir davantage le séjour sur le jardin;
- Considérant que cette extension permet d'augmenter le confort des espaces habitables;
- Considérant que le projet maintient une situation infractionnelle dérogatoire au RRU en ce que le mur mitoyen avec le voisin n°54 est prolongé et rehaussé;
- Considérant que le jardin du voisin n°54 est enclavé par de la végétation;
- Considérant que le prolongement du mur mitoyen ainsi que sa rehausse porte préjudice à ce voisin en terme de vu, notamment au niveau du 1^{er} étage;
- Considérant que la rehausse de ce mur est prévue comme un claustra en bois ce qui n'est pas pérenne;
- Considérant que les rehausses de murs mitoyen du côté de la parcelle non-bâti ne présentent aucune incidence et n'hypothèquent pas le potentiel bâtissable de cette parcelle;
- Considérant que la zone de recul est en infraction urbanistique en situation de fait;
- Considérant que le projet remet en état conformément à la situation de droit la zone de recul ce qui est tout à fait judicieux;
- Considérant le caractère verdoyant du quartier, la mise en place de lambris en bois de ton gris pour les portes de garage demeure dans l'esprit de cette rue;
- Considérant, toutefois, que l'utilisation de châssis en aluminium de ton gris clair tend à rompre avec cet esprit et ne permet pas de créer une façade harmonieuse;
- Considérant que les détails architecturaux en bois des châssis génèrent des finitions davantage en raccord avec le rez-de-chaussée;
- Considérant que la teinte grise des menuiseries ne permet pas de rester dans l'esprit de la typologie architecturale actuelle de la maison ;
- Considérant que l'isolation du pignon, de la façade arrière et de la toiture répond à des critères de développement durable ce qui est acceptable;
- Considérant que les plans stipulent l'existence d'une pompe à chaleur mais que celle-ci n'apparaît pas sur les plans;
- Considérant que le projet prévoit la pose de panneaux solaires en toiture mais ceux-ci ne sont pas représentés sur les plans

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)

- le prolongement du mur mitoyen (sans la rehausse) génère un léger impact sur le voisin n°54. Toutefois ce léger impact n'a pas généré de problème compte tenu de son existence en situation de fait et de sa hauteur réduite;
- Toutefois, la rehausse de ce mur mitoyen matérialisé par un claustra en bois n'est pas acceptable car il n'est pas pérenne et génère un impact sur les vues de la maison n°54;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) - nulle et non-avenue en ce que pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse. En l'espèce, le dépassement ne concerne pas une toiture mais un mur mitoyen ;

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

- baisser la hauteur sous-plafond de l'extension au niveau de la poutre afin de réduire la hauteur du mur mitoyen avec le voisin n°54 ;
- Supprimer le claustra en bois et proposer une rehausse de mur plus pérenne en respectant le Code civil ou fournir l'accord du voisin;
- Préciser la localisation de la pompe à chaleur sur les plans et la prévoir dans un caisson acoustique. Si la pompe à chaleur est positionnée en toiture, solliciter la dérogation à l'article 6§3 du Titre I du RRU. Si la pompe à chaleur est prévue dans le jardin, elle doit être positionnée de telle manière à ne pas dépasser la hauteur totale de 3,00 m ni ne dépasser le plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance au sommet des murs mitoyens ou, en absence de mur, à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;
- Prévoir des menuiseries en bois de ton naturel sur l'ensemble de la façade à rue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison n'est pas remise en cause;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent la rehausse du mur mitoyen au 1^{er} étage avec le voisin n°54, les menuiseries, le claustra en bois et les installations techniques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

MODIFICATION DE LA DEMANDE SUITE À UN AVIS CONFORME ET DECISION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

07/01/2025: avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

17/01/2025: envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications ;

11/04/2025 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 191, §5 du CoBAT ;

14/05/2025 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade des mesures particulières de publicité

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 14/05/2025 et émis le 13/06/2025 :
« Considérant qu'il est prévu une pompe à chaleur mais que le dossier ne comprend pas de fiche technique pour cette PAC ;

Considérant que des colonies de moineaux, martinets, hirondelles, bergeronnette des ruisseaux et rouges-queues sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,

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

Avis favorable à condition de

- de faire une déclaration de classe 3 pour les installations techniques si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccle.brussels);

- assurer le respect des normes de bruit en vigueur dans le quartier par cette PAC (<https://environnement.brussels/citoyen/reglementation/obligations-et-autorisations/bruit-de-voisinage-quelle-legislation>) »

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice C du 09/04/2025) à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 11/04/2025 :

- Considérant que la réduction de la hauteur sous-plafond de l'extension au niveau de la poutre permet de réduire la hauteur du mur mitoyen avec le voisin n°54 ;
- Considérant que la suppression du claustra en bois permet de limiter l'impact sur le voisin. Le projet maintient la situation de droit ;
- Considérant que la pompe à chaleur est positionnée au centre de la toiture et est prévue dans un caisson acoustique ce qui réduit l'impact de cet élément technique. Toutefois, le dossier ne comprend pas de fiche technique pour cette PAC ce qui ne permet pas d'évaluer la nécessité de faire une déclaration de classe 3 ;
- Considérant que l'ensemble des menuiseries sont prévu en bois de ton naturel sur l'ensemble de la façade à rue conformément à la situation de droit;
- Considérant que la toiture accueille des panneaux photovoltaïques ce qui répond à des objectifs de développement durable ;
- Considérant que, globalement, le projet répond aux remarques émises lors de la précédente commission de concertation ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
 - Le plan de toiture reprend en légende le placement d'une pompe à chaleur au centre de la toiture ce qui permet de ne pas rendre visible cet élément technique depuis l'espace public ;
 - Toutefois, le dossier ne comprend pas de fiche technique ;

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 du CoBAT, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°6 du Titre I ;

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

Séance du 18/06/2025

Objet n°05

Dossier 16-48144-2025 - Enquête n°122/25

Situation : Rue Engeland (en face du n°38) / Chaussée de Saint-Job (à côté du n°42) / Rue du Château d'Or (en face du n°14)

Objet : Maintenir :

- **2 panneaux publicitaires éclairés de 16 m² situés en face du n°38 de la rue Engeland ;**
- **1 panneau publicitaire non éclairé de 36 m² situé à côté du n°42 de la chaussée de Saint Job ;**
- **1 panneau publicitaire non éclairé de 36 m² situé en face du n°14 de la rue du Château d'Or.**

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48144-2025 introduite en date du 18/03/2025, auprès de URBAN-DU ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Maintenir : - 2 panneaux publicitaires éclairés de 16 m² situés en face du n°38 de la rue Engeland ; - 1 panneau publicitaire non éclairé de 36 m² situé à côté du n°42 de la chaussée de Saint Job ; - 1 panneau publicitaire non éclairé de 36 m² situé en face du n°14 de la rue du Château d'Or, sur le bien sis Rue Engeland, en face du n°38 - Chaussée de Saint-Job, à côté du n°42 - Rue du Château d'Or, en face du n°14 ;

Considérant que les dispositifs publicitaires se situent en « Zone de chemin de fer » au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), approuvé par l'AG du 03/05/2001 ;

Considérant que le panneau situé à la rue Engeland en face du n°38 au nord est repris :

- En « Zone restreinte » de publicité du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) relatif aux publicités et enseignes, approuvé par l'AG du 21/11/2006 ;
- Dans la parcelle cadastrée 4ème division section E 168 E 7, propriété de la SNCB ;
- Dans la zone tampon du site Natura 2000 – BE1000002 : « Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise - complexe Verrewinkel – Kinsendael », approuvé par l'AG du 24/09/2015 ;

Considérant que le panneau situé à la rue Engeland en face du n°38 au sud est repris en :

- En « Zone interdite » de publicité du RRU ;
- Dans la parcelle cadastrée 4ème division section E 168 E 7 ;
- Dans la zone tampon du site Natura 2000 – BE1000002 : « Zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise - complexe Verrewinkel – Kinsendael » ;

Considérant que les panneaux situés à la ch. de Saint Job et à la rue du Château d'Or sont repris en :

- En « Zone interdite » de publicité du RRU ;
- En domaine public ;

Considérant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12/07/2018, que le projet est repris en : « Promenade verte », « Continuité verte » et « Sites semi-naturels à protéger et valoriser » ;

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 :

- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 : dérogation au RRU Titre VI « Publicités et enseignes » :
 - Art. 23 « Respect de l'espace public » :
 - Alinéa 1, 2° : Publicité en espace public brisant une perspective visuelle ;

- Alinéa 2 : Plus de 4 dispositifs de publicité en espace public par carrefour ou par place ;

- Art. 32 1° « Publicité éclairée sur talus en zone restreinte », b) le bord supérieur de la publicité ne peut dépasser la hauteur du talus ;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 19/05/2025 au 02/06/2025 inclus et qu'elle a fait l'objet de 39 réclamations ;

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent sur les aspects suivants :

- Général :

- Se positionne contre le projet ; est contre la publicité en domaine public ;
- Critique la présence et les dimensions des dispositifs (qualifiés « d'envahissants, de trop grands, laids, de pollution visuelle ») ;
- Demandent une diminution du nombre de dispositifs ;
- N'accepte que les informations communales et d'intérêt général ;
- Relèvent que le quartier est un espace résidentiel en pleine évolution ; qu'il comprend un parc juste à côté où se déroulent des activités et que les panneaux donnent dessus, ce qui n'est pas agréable ;
- Signale que les riverains doivent déjà subir le bruit du passage des trains ;
- Explique que le projet ne respecte pas différentes législations dont :
 - Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU).
Craint pour la sécurité des passants, vu l'implantation des dispositifs, notamment la visibilité aux abords des passages piétons. Invoque l'article 4 du Titre VII ;
 - Le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie (COBRACE) article 2.2.30 et le Plan Climat de la Commune.
Déplorent que les panneaux consomment de l'énergie inutilement et restent allumés la nuit ;
 - les objectifs de valorisation de l'espace public définis par la Commune et la Région ;
- Signale une incohérence entre la motivation du dossier (affichage pour communication publique) et ce qui est affiché en la réalité (publicité à titre privé) ; Déplorent que le projet pousse au consumérisme ;
Signalent que les dispositifs promeuvent des marques de véhicules automobiles (SUV), alors que le quartier est saturé de voitures ; Proposent la promotion pour la mobilité douce ;

- Santé :

- Signale que la forte intensité lumineuse des dispositifs perturbe le sommeil des riverains ;

- Environnement :

- Explique que la forte intensité lumineuse perturbe la faune nocturne ; qu'il y a à proximité la réserve naturelle du Kauwberg et du Kriekenput où se réfugient une colonie de chauves-souris ;
- Signale que les panneaux abiment le paysage et portent atteinte à la continuité écologique ; Invoque la zone Natura 2000 à proximité ;

- Divers :

- Signale que les trains sont bondés aux heures de pointe et que la gare de Calevoet est abandonnée ;

- Suggestions et projet de réaménagement relevé dans la zone :

- Propose que la SNCB promeuve ses publications via internet ou la télévision ;
- Relève un problème de circulation existant dans le quartier. Propose d'étudier ce problème et de le résoudre de façon conviviale pour tous les usagers.

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Considérant que le projet a été soumis à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle et à Infrabel ;

Considérant l'avis d'Infrabel du 21/05/2025 ; qu'il n'a pas d'objection à formuler au sujet de la demande pour autant que la « Loi sur la police des chemins de fer » du 27/04/2018 soit respectée ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

Considérant les 2 panneaux publicitaires situés en face du n°38 de la rue Engeland ; qu'ils sont éclairés, présentent une surface de 16 m² et sont implantés sur un talus devant un espace comprenant des transformateurs électriques ;

Considérant que le pont de chemin de fer de Calevoet situé dans la rue Engeland est repris à l'inventaire du patrimoine architectural, construit en 1872 ;

Considérant le panneau implanté au nord de la rue Engeland, que :

- Il est posé devant la clôture à l'entrée de l'espace technique ;
- Il repose sur une structure métallique composée de poutrelles IPN fixées en H et ancrées dans le sol à l'aide de socles en béton, mesure approximativement 6,5 mètres x 2,46 mètres et qu'il est surélevé d'environ 4,29 mètres par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant le panneau implanté au sud de la rue Engeland, que :

- Il est fixé directement sur la clôture délimitant cet espace technique ;
- Il repose sur une structure métallique fixée à la clôture et mesure approximativement 6,5 mètres x 2,46 mètres et qu'il est surélevé d'environ 2,61 mètres par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant le panneau publicitaire situé à côté du n°42 de la chaussée de Saint Job, que :

- Il est non éclairé, présente une surface de 36 m² et est implanté sur le talus entre le bâtiment et le pont ;
- Il repose sur une structure métallique composée de poutrelles rectangulaires fixées en H et ancrée dans le sol à l'aide de socles en béton ; que ce panneau mesure approximativement 12 mètres x 3 mètres et qu'il est surélevé d'environ 3,50 mètres par rapport au niveau du trottoir ;

Considérant le panneau publicitaire situé en face du n°14 de la rue du Château d'Or, que :

- Il est non éclairé, présente une surface de 36 m² et est implanté sur le talus du chemin de fer ;
- Il repose sur une structure métallique composée de poutrelles rectangulaires fixées en H et ancrée dans le sol à l'aide de socles en béton ; que ce panneau mesure approximativement 12 mètres x 3 mètres et qu'il est surélevé d'environ 3 mètres par rapport au niveau du trottoir ;

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

Considérant que la demande vise à maintenir :

- 2 panneaux publicitaires éclairés de 16 m² situés en face du n°38 de la rue Engeland ;
- 1 panneau publicitaire non éclairé de 36 m² situé à côté du n°42 de la chaussée de Saint Job ;
- 1 panneau publicitaire non éclairé de 36 m² situé en face du n°14 de la rue du Château d'Or.

Considérant que la demande vise à régulariser ces 4 dispositifs publicitaires ;

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

Considérant que les installations restent inchangées ;

Considérant que la commune émet un avis favorable conditionnel sur la demande :

Considérant que le panneau publicitaire non éclairé de 36m² situé en face du n°1414 de la rue du Château d'Or peut être conservé ;

En effet, celui-ci permet de cacher la cabine électrique peu esthétique et permet d'informer la population d'information concernant la commune ;

Considérant que son implantation en hauteur est acceptable en ce que celui-ci n'entrave pas les perspectives visuelles vers le rond-point et le pont ;

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

Considérant que certaines remarques et suggestions formulées par les riverains sortent du cadre du présent projet ; qu'elles ne peuvent par conséquent être traitées dans le cadre de dossier (cf. : bruit du passage des trains, trains bondés aux heures de pointe, problèmes de circulation dans le quartier...) ;

Considérant que le RRU définit la publicité ainsi : inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention, en ce compris le dispositif qui la supporte, à l'exclusion des enseignes et de la signalisation des voiries, lieux et établissements d'intérêt général ou à vocation touristique ;

Considérant le « Pont de chemin de fer ou le Viaduc de Calevoet » (datant de 1872) inscrit à l'inventaire légal du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale par l'arrêté du 19/08/2024 ;

Considérant que quand on se tient dans l'espace public à la hauteur du n°40 de la rue Engeland et la rue du Château d'Or n°12, il y a des perspectives visuelles sur le pont ; que les dispositifs publicitaires gâchent ces perspectives visuelles ;

Considérant qu'il y a dérogation au RRU Titre VI « Publicités et enseignes » à l'Article 23 « Respect de l'espace public », Alinéa 1, 2° : Publicité en espace public brisant une perspective visuelle ;

Considérant que le quartier est un espace résidentiel et comprend un parc juste à côté où se déroulent des activités ; que les 2 grands panneaux donnent sur le parc ;

Considérant que cette dérogation n'est pas accordable ;

Considérant que l'on dénombre 8 dispositifs publicitaires existants dans la place ; qu'il y a dérogation au RRU Titre VI « Publicités et enseignes » à l'Article 23 « Respect de l'espace public », Alinéa 2 : Plus de 4 dispositifs de publicité en espace public par carrefour ou par place ;

Considérant la proximité de la réserve naturelle du Kinsendael, classée comme site et reprise comme zone Natura 2000 ;

Considérant que la Promenade verte passe à cet endroit, qu'il y a aussi une « Continuité verte » et des « Sites semi-naturels à protéger et valoriser » prévus par le PRDD ;

Considérant que 2 petits panneaux publicitaires sont éclairés et constituent des pertes d'énergie, des nuisances pour les riverains, la faune & la flore ;

Considérant que l'implantation des installations n'est pas de nature à désencombrer visuellement l'espace public ; qu'il y a lieu de préserver cet espace à valeur patrimoniale et environnementale, que la dérogation au RRU ne peut être accordée ;

Considérant que les panneaux suivants sont repris en « Zone interdite » du RRU : le panneau situé à la rue Engeland en face du n°38 au sud, le panneau situé à la ch. de Saint Job et le panneau situé à la rue du Château d'Or ;

Considérant que ces panneaux dérogent au RRU, Titre VI « Publicités et enseignes » à l'Article 4 « Interdiction de publicité » §1 1° ;

Considérant que cette dérogation au RRU n'est pas accordable ;

Considérant que le panneau situé à la rue Engeland en face du n°38 au sud est implanté sur une clôture ;

Considérant qu'il y a dérogation au RRU, Titre VI « Publicités et enseignes » à l'Article 4 « Interdiction de publicité » §1 5° ;

Considérant que le demandeur demande la dérogation au RRU pour ce point ;

Considérant que le dispositif publicitaire ne participe pas à la lisibilité de l'espace, que la dérogation n'est pas accordable ;

Considérant que le panneau situé à la rue Engeland en face du n°38 au sud présente une hauteur dépassant la hauteur du talus ;

Considérant qu'il y a dérogation au RRU, Titre VI « Publicités et enseignes » à l'Article 32 1° « Publicité éclairée sur talus en zone restreinte », b) le bord supérieur de la publicité ne peut dépasser la hauteur du talus ;

Considérant que le demandeur demande une dérogation au RRU concernant ce point ;

Considérant que le dispositif publicitaire ne participe pas à la lisibilité de l'espace, que la dérogation n'est pas accordable ;

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 pour l'Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU + dérogation à l'art.23 alinéa 2 du titre VI du RRU (plus de 4 dispositifs de publicité en espace public par carrefour ou par place) + dérogation à l'art.32 1° du titre VI du RRU (publicité non lumineuse ou publicité éclairée sur talus en zone restreinte) + dérogation à l'art.23 alinéa 1 2° du titre VI du RRU (publicité en espace public brisant une perspective visuelle) :

- Considérant que le projet rencontre les prescriptions du PRAS ;
- Considérant que les dispositifs ne participent ni au respect du patrimoine, ni de l'environnement, ni à rendre l'aménagement urbain plus lisible ou agréable ;
- Considérant qu'ils ne répondent pas au bon aménagement des lieux ; que de ce fait les dérogations aux articles 4, 23 et 32 du Titre VI du RRU ne se justifient pas et ne peuvent être accordées.

Avis FAVORABLE CONDITIONNEL et non unanime de la commune d'Uccle.

Avis DEFAVORABLE et non unanime de Urban-Direction de l'Urbanisme, Urban-direction du Patrimoine Culturel et de Bruxelles Environnement émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°06

Dossier mixte PU 16-47182-2023 et PE 10775-2023 - Enquête n°108/25

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

Objet : Rénover l'essentiel des immeubles existants A,B,D et E-F, démolir les bâtiments B.2 à B.5, le petit volume qui accueille l'entrée secondaire du D et la passerelle, construire 4 nouveaux bâtiments G, I, J et K, construire un nouveau parking en sous-sols sur 3 niveaux, abattre 18 arbres à haute-tige, réaménager les abords de l'ensemble du site et de ses accès, et planter 93 nouveaux arbres à haute tige.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47182-2023 et d'environnement n° PE 10775-2023 introduite auprès de URBAN-DU et Bruxelles Environnement en date du 27/06/2023 et modifiées en date du 11/10/2024

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

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

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**[BA1]**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m²;
- application de la prescription particulière 4.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 1000 m² de bureau;
- application de la prescription particulière 4.2.3 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial;
- application de la prescription particulière 4.5.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

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

- non-respect de l'article n°5 qui prescrit "hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne";
- non-respect de l'article n°6 qui prescrit "toiture d'une construction mitoyenne" ;
- non-respect de l'article n°8 qui prescrit "hauteur d'une construction isolée" ;
- non-respect de l'article n°13 qui prescrit "maintien d'une superficie perméable" ;
- non-respect de l'article n°16 qui prescrit " Stockage des eaux pluviales (citerne) (hors MPP) " ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017) en raison de la construction de 163 logements et 200 emplacements voitures;
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubriques n°4, n°20 , n°26 et n°32);

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/05/2025 au 03/06/2025 inclus et Considérant que la demande a à nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/05/2025 au 03/06/2025 inclus, enquête pendant laquelle 21 réclamations ont été émises dont 19 lettres individuelles (dont 1 anonyme), 1 lettre signée par 11 personnes et 1 lettre signée par 54 personnes

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition à l'implantation du bâtiment K et de la rehausse sur le bâtiment E car perte de lumière dans les chambres du bâtiment du Clos Schlumberger ;*
- *Disproportion du projet par rapport au bâti existant : effet d'écrasement et rupture d'échelle avec le reste du quartier ; densification trop importante ;*
- *Impact cumulé avec d'autres projets massifs déjà en cours dans le quartier ;*
- *Aucun dispositif de vie sociale n'est prévu sur le site ;*
- *Risques environnementaux non maîtrisés : inondations et nappe phréatique suite à la construction d'un parking en sous-sol de trois niveaux ;*
- *Projet incompatible avec le cadre réglementaire : trop de dérogations ;*
- *Parking surdimensionné et mobilité à contre-courant des politiques régionales ;*
- *Manque de places de parking (quid livraisons et visiteurs en sous-sol ?) ;*
- *Perte de biodiversité ;*
- *Durabilité environnementale et mixité fonctionnelle limitées ;*
- *Beau projet avec une belle mixité de fonction au rez-de-chaussée mais pas assez intégré à la rue de Stalle (bâtiment G en recul plutôt qu'à l'alignement) et trop fermé sur lui-même ;*
- *Accroissement de la fréquentation des trams et des bus vers le centre-ville et la circulation dans la rue de Stalle et dans le quartier ; augmentation probable des accidents au carrefour ; problème de stationnement renforcé par le projet ;*
- *Non-respect de toutes les conditions de la précédente commission de concertation ;*
- *Nuisances dues au chantier ; nécessité d'assurer un passage permanent pour les habitants du Clos Schlumberger ;*
- *Risques de déstabilisation des bâtiments alentour ; remise en cause du système de pompage et de rejet d'eau de la nappe prévu (modification des équilibres thermiques et dynamiques) ;*
- *Réaliser un état des lieux précis de l'eau et du sol ;*
- *Prévoir un plan de gestion des arbres et des sols ;*
- *Mettre en place un comité de suivi technique, incluant les habitants pour superviser les étapes critiques ;*
- *Prévoir un audit indépendant des risques hydrogéologiques liés au chantier ;*
- *Accès unique au site via la rue du Wagon ce qui concentre les nuisances : imposer un deuxième accès au parking souterrain via la rue Herinckx et améliorer la signalisation routière ;*
- *Bâtiment K mal implanté, trop haut et mal conçu (local vélo) : à supprimer ou fusionner le K et le H ;*
- *Rehausse de 2 niveaux sur le bâtiment B inacceptable (rem : il n'y a plus qu'un niveau de rehausse dans le projet modifié...) ; quid des vues à l'arrière ? ;*
- *Quid des replantations ?*
- *Manque de terrasses individuelles ;*
- *Les espaces publics manquent de larges perspectives, morcellement des espaces ;*
- *Manque une étude de faisabilité sociale, environnementale et commerciale ; insérer le projet dans son quartier ;*
- *Gabarits encore trop volumineux côté rue du Wagon ;*
- *Point positif : réhabilitation d'un site industriel et conservation des éléments de qualité ;*
- *Le projet modifié a perdu son côté « parc bucolique » ; grosses barres qui rétrécissent les passages entre bâtiments ;*
- *Demande de renoncer à toutes les rehausses ;*
- *Volume sonore côté Herinckx pas étudié par le projet ;*

- Ajout de logements dans les bâtiments A et B inacceptables pour les habitants de la rue Herinckx qui ont acheté leur maison face à des bureaux et non face à des logements ;
 - Le site devrait être accessible aux personnes extérieures ;
 - Le projet devrait être plus respectueux du bien-être et de la qualité de vie des habitants actuels et futurs ;
- Vu l'avis de la Commission de concertation, réunie en séance du 27/03/2024 :

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

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

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

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

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

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques n°4, n°20, n°26 et n°32 de l'annexe B du CoBAT,

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m²;
- application de la prescription particulière 4.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 1500 m² d'activité productive;
- application de la prescription particulière 4.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 1000 m² de bureau;
- application de la prescription particulière 4.2.3 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de construction de plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial;
- application de la prescription particulière 4.5.1 en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "profondeur d'une construction mitoyenne", en ce que le bâtiment E dont l'implantation est modifiée s'implante à plus de ⅓ de la parcelle et en ce que le bâtiment B dépasse la profondeur sur les 2 derniers niveaux la profondeur du voisin n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx;
 - non-respect de l'article n°5 qui prescrit "hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne" en ce que la rehausse du bâtiment B dépasse la façade avant du bâtiment n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx;
 - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "toiture d'une construction mitoyenne" en ce que le bâtiment B dépasse la hauteur de la toiture du voisin n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx sur la partie dépassant le bâtiment voisin;
 - non-respect de l'article n°8 qui prescrit "hauteur d'une construction isolée" en ce que le projet prévoit des gabarits dépassant la hauteur moyenne des constructions entourant le site;
 - non-respect de l'article n°13 qui prescrit "maintien d'une superficie perméable" en ce que le projet propose 4.978 m² de pleine terre (28,6% de la surface totale) contre 4.192 m² actuellement (24 % de la surface totale) ce qui est inférieur au 50 % de superficie perméable de pleine terre et plantée prescrit;
 - application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

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

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

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

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

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

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

- **Règle générale**

- *Le projet est trop énorme*

- **Type de logements / Charge d'urbanisme**

- *Une réclamante demande que la commune invoque son droit d'exiger un pourcentage de logements sociaux et de logements pour revenus moyens*

- *A Uccle, 55.000 ménages sont en demande de logements à prix accessible. Il est indispensable de prévoir des logements sociaux dans le projet*

- **Qualité des logements**

- *Trop grand nombre de studios*

- **Accessibilité rue du Wagon**

- *Une réclamante estime que le projet met en cause l'accessibilité de la rue du Wagon*

- *Dans cette optique, elle demande de ne pas autoriser de constructions le long de cette voirie, de permettre la construction le long de la rue de Stalle, de créer rue du Wagon un trottoir et une piste cyclable,*

- *Des riverains demandent de répartir l'accès au projet par la rue G. Herinckx également*

- **Mobilité**

- *Les grands projets dans le quartier vont augmenter l'impact sur la mobilité et l'usage des transports en commun*

- *Il n'est pas tolérable que tout le charroi du site passe par la rue du Wagon. Selon le RIE, le trafic s'amplifiera de façon très importante sur le carrefour Wagon/Stalle, avec des conséquences de fortes nuisances et de risques d'accident*

- **Parking**

- *Un parking de 3 niveaux est impensable, se rapproche dangereusement du lit de l'Ukkelbeek qui coule sous la rue de Stalle*

- *En juillet 2021, le complexe voisin a souffert d'inondation alors que le sous-sol ne présente qu'un seul niveau et que l'implantation est plus haute que celle du projet*

- *Il serait aberrant de pomper les eaux de la nappe pour les renvoyer à l'égout*

- *Un parking unique est contraire à la réalité de 8 bâtiments isolés, le risque de report sur la rue G. Herinckx est important. Les habitants situés plus loin du parking (immeubles A-B, E-F, K) ne seront pas enclins à acheter un emplacement. Chaque immeuble doit disposer de son parking*

- *Le parking pour les visiteurs est faible, ne tient pas compte de l'HORECA prévu*

- *Il ne respecte pas les normes du RRU en nombre d'emplacements*

- *En journée, la moitié des emplacements de la rue du Wagon sont déjà utilisés*

- *Un avis de Infrabel serait préférable*

- *L'étude d'AGT (effet sur la nappe de la construction du parking) dit qu'il existe des incertitudes quant aux risques. L'étude recommande des drains pour assurer l'écoulement naturel des eaux après travaux*

- *Pour IEB le nombre de places, bien que dérogatoire, est encore trop important, vu la bonne desserte des TEC et de la gare. Le nombre moyen de voiture en RBC par ménage est de 0.5*

- **Mixité**

- *Le nombre de logements demande des équipements et commerces plus importants*

- *IEB rappelle que les activités économiques tendent à disparaître de la région au profit du logement, il est pourtant primordial de conserver des zones dédiées à des activités productives, pour des raisons économiques, écologiques et sociales. Le site, par son accessibilité, l'absence de logement peut très bien convenir aux activités économiques.*

- *Le quartier demande du commerce de proximité*

- **Ampleur du projet**

- *Excessif, le projet fait trois fois la taille du bâtiment administratif, l'ancienne Croix rouge sera réhabilitée*

- *Le projet va à l'encontre des intérêts des habitants et de leur cadre de vie*

- **Densité**

- *Le quartier n'est pas équipé pour recevoir autant de nouveaux habitants, que ce soit en commerce, en espace vert, en équipement*

- *Le projet en prévoit trop peu*

- *La rue de Stalle est surencombrée*

- *Demande de réduire de moitié le nombre de logements afin de diminuer les impacts négatifs du projet sur l'environnement et le quartier*

- **Gabarit**

- *Un riverain direct estime subir un préjudice direct, perte de lumière, par la hauteur des bâtiments E et K et contraire à l'article 544 du code civil. Demande de ne pas rehausser le E et de reculer ou abaisser le K en s'ajustant aux immeubles voisins. Le projet déroge à l'article 8 du RRU*

- *Se baser sur la hauteur moyenne des constructions et du talus ! défavorise la rue G. Herinckx et le n°10-12 rue du Wagon*

- *Les bâtiments anciens n'ont jamais été alignés à la hauteur du talus, par contre ils sont mieux alignés à la hauteur des maisons de la rue G. Herinckx*

- *Le projet est trop haut, retrouver la cohérence urbanistique et surélevant les bâtiments n'a qu'un but commercial*

- *La surélévation des bâtiments EF fait face aux 10*-12 rue du Wagon (5,22m de plus !), ce qui entraîne un effet d'écrasement et perte de luminosité*

- *Il en est de même pour le bâtiment K de 6 niveaux. Ce bâtiment doit être diminué de 2 étages et être plus bas sur le terrain (vers la rue de Stalle)*

- *Demande de ne pas rehausser le bâtiment EF. Le projet de clos Schlumberger a été accordé à la condition de ne pas dépasser le gabarit autorisé, le projet a été réduit !*

- *La surélévation du bâtiment B aura un impact sur l'ensoleillement des maisons de la rue*

- *Les tours de 6 étages ne s'inscrivent pas dans la physionomie du quartier. La hauteur maximale admissible est celle de la copropriété Parc Schlumberger*

- **Implantation**
- Immeuble K beaucoup trop proche du Clos Schlumberger
- L'implantation 'pavillonnaire' est une aberration, entraînant une perte d'énergie par les façades. Une implantation en ordre continu est plus logique, de surcroît en ville.
- **SIAMU**
- L'espace prévu entre K et F et la rampe de garage de la copropriété du Parc Schlumberger n'est pas suffisant
- **Pollution**
- Le projet entraîne l'accroissement du bruit et de la pollution de l'air
- **Abords**
- Le site mérite rénovation, notamment des abords
- Le projet améliore nettement les abords. Malheureusement entraîne l'abattage de 19 arbres en bonne santé et de taille respectable
- Pourquoi les espaces verts sont clôturés ?
- Le site est repris en carence d'espace vert accessible au public
- Selon Openpermits, presque aucune demande d'abattage n'est refusée, pourtant l'article 2 du CoBAT impose une utilisation parcimonieuse du sol
- **Gestion des eaux de pluie**
- Le projet risque de modifier la nappe phréatique, elle se situe à moins de 2m du sol et vu le projet d'infiltration des eaux de pluie quoi va encore alimenter la nappe ..
- Prévoir un bypass pour permettre un jour de raccorder le trop plein au ruisseau
- Le parking est trop profond, aberration de devoir pomper l'eau de la nappe vers les égouts
- **Rénovation**
- La rénovation des bâtiments du site est une bonne chose
- Le changement d'affectation des bâtiments AB créer de nouveaux vis-à-vis pour les maisons situées en face
- **Gestion des déchets**
- Le trottoir de la rue G. Herinckx est fort étroit, ne permet pas d'y stocker les conteneurs. Il est indispensable de prévoir un local facilement accessible depuis le trottoir pour y placer les poubelles

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

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

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

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- Vivaqua;
- SIBELGA;
- Access&GO;
- ASTRID

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

01/02/2024 au 01/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 25/01/2024 et émis le 26/03/2024;

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

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

Arbustes :

Considérant que :

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

Toiture végétale :

Considérant que :

- Le projet prévoit la création de toitures vertes intensives et semi-intensives sur la majeure partie des volumes existants et à construire.
- Aucun détail n'est donné sur la composition de ces toitures vertes.
- Ce type d'aménagement doit être composé de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible.
- L'aménagement de toute toiture végétalisée, qu'elle soit extensive ou intensive, devra respecter les normes de sécurité incendie des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, graviers, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

Plan paysager :

Considérant que :

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

Avis défavorable du Service Vert.

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

- Fournir une étude phytosanitaire de l'ensemble des arbres du site, à conserver comme à abattre ;
- Proposer un aménagement paysager plus fluide et cohérent en fonction des résultats de l'étude ;
- Corriger les incohérences graphiques du plan de masse paysager et le compléter en détaillant les dimensions des sujets à replanter ;
- Adapter les plantations proposées au-dessus du parking sous-terrain.
- Proposer un scénario maintenant un maximum d'arbres de haute-tige, en particulier les arbres 37 à 40, de sorte que les constructions et travaux n'entraînent pas d'abattage d'arbres sains ;
- Remplacer les trois variétés de cornus et le peuplier grisard par d'autres essences d'arbres de haute-tige ;
- Compléter la palette arbustive par l'ajout d'au moins 10 essences supplémentaires en évitant les essences horticoles et en suivant les recommandations de Bruxelles Environnement en la matière ;
- Prévoir la plantation d'une plus grande part de sujets fruitiers (arbres et arbustes), comestibles et non décoratifs, pour augmenter la résilience du site (cf. projet ARBRES d'Urban Ecology).
- Eviter les massifs monospécifiques ;
- Définir les palettes végétales des toitures semi-intensives et intensives en favorisant des essences locales ou d'avenir participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères et/ou fructifères ;
- L'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/01/2024 et émis le 12/03/2024 :

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

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

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m² : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Quant à la présente demande :

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

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

- Le formulaire statistique Annexe 1 est incomplet car il ne renseigne pas les volumes du système de gestion des eaux pluviales alors qu'il en est pourtant prévu un.
- Le tableau de calcul des volumes de rétention, s'il envisage 7 scénarios de pluies différents, omet de mentionner le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, qui a pourtant une valeur réglementaire supérieure au Règlement Régional d'Urbanisme;
- La proposition de gestion des eaux pluviales se veut exemplaire, mais omet que l'infiltration sur la dalle de parking est impossible, que l'infiltration contre les murs du cuvelage du parking ou les fondations des bâtiments est vivement déconseillée et inutile (l'eau infiltrée sera captée par les drains de fondations et in fine rejetée à l'égout), et que le sous-sol sera vraisemblablement peu absorbant vu la très grande proximité avec le lit mineur du cours d'eau Ukkelbeek;
- Le plan de maillage bleu est fort schématique et ne comporte pas de légende : il est malaisé de comprendre la destination

des zones en fonction de leurs hachures ; les dispositifs sont dessinés sous deux teintes – verte et bleue – mais sans préciser à quoi correspond cette différenciation;

- Le plan de maillage bleu renseigne la pose de huit citernes de récupération toutes implantées dans des noues ou des massifs de rétention / dispersion, ce qui laisse craindre leur remontée par effet de la poussée d'Archimède;
- Le plan de maillage bleu parle de dispersion sans préciser de quoi il s'agit exactement : infiltration ou évapo-transpiration;
- La noue végétalisée enserrée entre le bâtiment G et la rue de Stalle est trop proche de ces deux éléments et la dispersion risque d'affecter leurs fondations ; de plus, cette noue se situera à quelques mètres seulement de l'ancien lit mineur de l'Ukkelbeek (selon les indications de l'Atlas de 1882), ce qui semble compromettre sa capacité de percolation;
- Le massif de rétention et dispersion situé entre les bâtiments H et J se situe en réalité sur la dalle couvrant le parking souterrain (le bassin versant 4 selon le rapport d'incidences) : l'infiltration / dispersion y est donc impossible et cet aménagement n'aura donc qu'une vocation ornementale;
- Le massif de rétention / dispersion + cheminement d'eau à ciel ouvert présente un risque pour les bâtiments adjacents d'une part, et verra les eaux infiltrées captées par les drains périphériques dont les eaux seront rejetées à l'égout ; cet ouvrage se révélera donc essentiellement ornemental.
- Vu la faible superficie disponible pour l'infiltration et le fait que celle-ci est proposée dans les faibles espaces de pleine terre entre les bâtiments, vu la présence d'une nappe phréatique qui a nécessité la prise de dispositions particulières pour le complexe immobilier situé plus haut dans la rue du Wagon, vu la présence théorique d'un cours d'eau sous la rue de Stalle, il s'indique de prévoir la possibilité future de raccorder le réseau de gestion des eaux pluviales à ce cours d'eau quand celui-ci aura été inspecté et remis en état si nécessaire. L'exutoire final du système de gestion des eaux pluviales sera donc conçu pour être facilement déconnectable de l'égout et connectable au ruisseau.

Quant à la nappe phréatique :

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

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

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

Contacts utiles :

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

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

Remarques quant à la circulation automobile :

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

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

Les embouteillages aux heures de pointe pourraient engendrer des conflits et des situations dangereuses entre les différents usagers. L'entrecroisement entre les différents modes de déplacement pose déjà problème, constate le rapport d'incidences. En effet, les véhicules qui tourneront à droite vers la rue de Stalle lorsque le feu est vert pour eux croiseront les piétons lors de la phase verte du feu pour eux également. La présence de l'arrêt de tram est aussi à prendre en compte, les piétons sont parfois moins attentifs au trafic, notamment lorsqu'ils sont pressés.

Le projet devrait d'un point de vue mobilité et sécurité routière mieux étudier les conséquences de l'ajout de nombreuses voitures dans le trafic sur ce carrefour par la faute de l'unique accès au parking souterrain commun.

Adéquation du projet à l'espace public

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

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

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

Stationnement autos

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

Stationnement pour handicapés

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

Stationnement livraisons

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

parking souterrain.

Stationnement vélos

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

Il semble que la plupart des emplacements se trouveront dans le nouveau sous-sol, accessible via un plan incliné de seulement 1,50 m de large et parfois plusieurs portes et virages serrés à franchir. Une partie des cyclistes, surtout ceux habitant dans les immeubles H1JK, dépourvus d'emplacements, risque d'être découragée par l'éloignement des parkings vélos et leur accès compliqué.

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

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

Services publics

Principes généraux :

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

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

Quant à la demande :

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

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

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

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

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

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

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

Principes généraux :

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

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

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

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

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

Contacts :

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

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

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

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

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

Dans un souci de construction durable, la préférence sera accordée au réemploi des bordures, dalles et pavés démontés, seuls les éléments brisés devant être remplacés.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein ou abaissés selon

les cas. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage. Les accès carrossables désaffectés seront reconvertis en trottoir piéton et leurs bordures remplacées par des modèles ordinaires.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir.

Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

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

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

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

Quant à la demande :

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

Contacts :

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

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

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

- Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
- Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
- Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccle.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
- Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
- L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

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

Raccordements

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

Contacts :

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

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

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

Principes généraux :

- Conformément à l'article 55 §5 du Règlement Général de Police, le stockage de matériaux ou autres objets est interdit sur la voirie. Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
- Conformément à l'article 55 §2 du Règlement Général de Police, il est interdit de se réserver une place de stationnement sur la voie publique.
- Les demandes d'occupation temporaire de l'espace public, de réservations d'emplacements de stationnement et d'interruption de circulation doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
- Le délai de réponse sera augmenté si la demande doit faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police.
- La signalisation de la réservation de stationnement (signaux E1) sera effectuée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux. La signalisation de chantier est par contre à charge de l'entrepreneur.
- Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/605.16.50, reservationdestationnement@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

- Conformément à l'article 22 du Règlement Général de Police, les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
- Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
- Des traversées piétonnes provisoire ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
- La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/605.16.29, amechelynck@uccle.brussels;

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

Considérant l'objet de la présente demande à savoir :

- La rénovation de l'essentiel des immeubles existants A, B, D et E-F.

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

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

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

Avis conditionnel :

En ce qui concerne

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

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

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

Considérant généraux

- Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS;
- Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'immeubles de logements, bureaux, commerces et

équipements d'intérêts collectifs;

- Considérant qu'il y a eu 2 lettres d'associations, 27 lettres personnelles dont 1 lettre anonyme, 1 lettre signée par 39 personnes 1 lettre signée par 26 personnes durant l'enquête publique;
- Vu l'avis SIAMU pour le permis d'environnement (Cl.1983.0457/20) de conclusion favorable mais indiquant que « tous les points formulés dans le rapport du 26/09/2023 (Réf.:CP.1983.0457/19) doivent par conséquent être respectés ». Qu'il s'agit d'une référence à l'avis SIAMU pour la demande de permis d'urbanisme pour lequel la conclusion est défavorable notamment parce que le nouveau parking n'est pas équipé d'un EFC (système d'évacuation de feu et de chaleur = désenfumage), que ce parking a une superficie supérieure à 2500 m² et devrait donc être équipé d'un tel système conformément au point 3.3.1. de l'Annexe 7 des Normes de Base;

Gestion des eaux pluviales :

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

Gestion des eaux souterraines :

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

Gestion des eaux usées :

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

Mobilité

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

Energie :

- Considérant que le projet prévoit un doublet (un puits de captage et un puits de réinjection) dans l'UH/RBC_9b Système aquifère du socle Paléozoïque;
- Vu l'avis favorable de la division Sol de Bruxelles Environnement pour l'exploitation du système géothermique ouvert;
- Considérant que le système géothermique ouvert et la pompe à chaleur géothermique couvriront une grande partie des

besoins énergétiques en chaud et froid du projet;

- Considérant que le système géothermique ouvert a fait l'objet d'un avis favorable des experts hydrogéologiques de Bruxelles Environnement;
- Considérant que les modélisations des impacts du système géothermique ouvert respecte la limitation d'impact piézométrique de 2 m à 200 m du foncier et la limitation de l'impact thermique d'1°C à 200 m du foncier, que les impacts thermiques et piézométriques générées par le système géothermique ouvert sont acceptables;
- Considérant que des pompes à chaleur air/eau sont également prévus en toiture pour les appoints, qu'une étude acoustique a été réalisée que ces pompes à chaleur devraient respecter les seuils de l'arrêté bruit et vibrations des IC si les conditions suivantes (cf. étude de De Fonseca) d'installation sont respectées :
 - L'implantation des pompes à chaleur sur le toit du bâtiment J. Les pompes à chaleur sont entourées de murs non-ajourés et absorbants (à l'intérieur) tels que dessinés sur les plans d'architecture
 - Les murs sont au moins 0,3 m plus haut que la face supérieure des pompes à chaleur.

Bruit

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

Nature :

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

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des aménagements pour accueillir la faune : <https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/accueillir-la-faune-dans-son-batiment-et-ses-abords>

AVIS FAVORABLE à condition de :

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

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

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

BMA recommande toutefois de :

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

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

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

- supprimer la surélévation sur le bâtiment B, ou retravailler la proposition pour y intégrer le respect du rapport d'échelle entre les

bâtiments A et B ainsi que le respect de la logique spatiale et structurelle des sheds;

-revoir l'aménagement des rez-de-chaussée des immeubles de la rue du Wagon pour améliorer l'intimité des appartements;

-revoir l'aménagement de la rampe vélo vers le parking;

-réaliser une étude sur la construction de trois étages de parkings souterrains;

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

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

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

Considérant que ces éléments doivent être pris en compte;

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

○ Vu l'avis SIBELGA du 01/08/2023;

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

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

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

Bâtiment A :

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

Bâtiment B :

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

Bâtiment D :

- Le bâtiment D a été construit en 1923. Il constitue donc le 1^{er} bâtiment qui a vu le jour sur ce site. Toutefois, il a été beaucoup transformé au fil du temps. A l'origine, ce bâtiment accueillait les ateliers de l'usine de matériel électrique de Louis Desmedt, largement éclairés par de grands puits de lumière situés sur la toiture plate;
- Il était situé à l'arrière du bâtiment, implanté face à la rue de Stalle, qui abritait les bureaux de l'usine Louis Desmedt. Ce bâtiment de bureaux qui présentait, à l'origine, un gabarit R+1, a été rehaussé d'un niveau en 1938, puis démoli en 1983;
- Le bâtiment D a subi de nombreuses transformations notamment au niveau de ses façades. Celles-ci ont été percées à différents endroits pour créer des passages vers les autres bâtiments;
- La structure du bâtiment tout en acier est de type industriel. Elle est composée d'élégants éléments métalliques rivetés et rotulés parfaitement conservés. Une mezzanine périphérique a été ajoutée lors des diverses reconversions de l'immeuble, sans toutefois dénaturer les qualités de cet espace. Aujourd'hui le bâtiment a été reconverti en atelier d'artiste. Il est occupé par Jean Boghossian, artiste sculpteur et peintre belge-libanais;

Bâtiment E-F :

- La partie E, d'une longueur de près de 40 mètres, constitue la 1^{ère} séquence dans un ensemble de 68 mètres formé avec la partie F mitoyenne. La composition de la partie F s'inscrit dans la continuité de celle de la partie E mais présente, entre le 2^{ème} étage et le 3^{ème}, qui a été ajouté en 1937, un vaste bandeau en béton. Les façades sont également en brique. Elles s'organisent autour de l'entrée saillante du bâtiment E, qui intègre les circulations verticales via un double escalier d'apparat

en granito;

- A l'origine le bâtiment a été construit pour le personnel de l'usine. Il accueille notamment des vestiaires (au 1er étage) et des réfectoires (au 2^{ème} étage). Les espaces pour les hommes et les femmes sont séparés et accessibles par 2 entrées et 2 escaliers distincts. Ce bâtiment est prolongé à l'arrière par un vaste atelier mécanique. On trouve également dans le bâtiment des salles d'essai, des zones de stockage, de fonderies, de garages,...;

La passerelle :

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

Les abords :

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

Contexte immédiat :

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

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

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

Considérant que le projet prévoit :

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

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

2. La démolition :

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

3. La construction de 5 nouveaux bâtiments :

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

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

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

6. Le réaménagement paysager de l'ensemble du site et de ses accès, comprenant notamment l'aménagement de 3 jardins de pluie et d'une place autour de laquelle s'agencent des gradins, des marches, des chemins et des talus engazonnés et plantés; Cette place est également agrémentée d'une structure métallique recomposée à partir de l'ancienne passerelle qui reliait les bâtiments A et E. Cet aménagement polyvalent ponctue l'axe structurant;

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

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

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

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

Bâtiment A (bâtiment existant) :

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

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

- L'ensemble des dalles existantes sont maintenues. Les faux-planchers existants sont supprimés et de nouveaux complexes de chapes sont placés. Certains percements existants sont refermés;
- Les cages d'escaliers existantes, situées de part et d'autre du bâtiment, sont conservées et rénovées 2 nouvelles trémies d'ascenseurs sont ajoutées à proximité de ces escaliers;
- Afin d'optimiser les circulations existantes, dans la partie centrale du bâtiment, des duplex sont aménagés du +01 au +2, pour certains, et du +2 au +03, pour d'autres. Ils sont tous accessibles depuis le 2^{ème} étage, depuis lequel on monte ou descend ensuite au 2^{ème} niveau de ces duplex;
- En toiture il est prévu une toiture verte semi-intensive de ± 15 cm, non accessible;
- Au centre de la toiture est aménagé une zone technique de 140 cm de hauteur;
- Le volume technique existant en toiture, le long du mitoyen avec le bâtiment B, est remplacé par un volume un peu plus grand qui accueille un appartement 2 chambres qui disposera d'une grande terrasse et de vues dégagées sur l'ensemble du

site;

- Les maçonneries sont conservées et rénovées, les parements en brique, les cimentages et les éléments en pierre bleue sont nettoyés et remis en état partout où cela est nécessaire;
- L'isolation de l'ensemble des façades est prévu par l'intérieur;
- Les baies existantes sont maintenues et les châssis existants sont remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte foncée. La modulation et les divisions de certains châssis sont modifiées pour s'adapter aux aménagements intérieurs. Partout où c'est possible, les divisions de style « industriel » sont maintenues;
- Le grand « trou » situé au rez-de-chaussée de la façade sud-ouest (entre les axes A11 et A12) est refermé et intègre l'accès au nouveau local vélo;
- Des terrasses sont aménagées du +01 au +03 pour que chacun des appartements dispose d'un espace extérieur. Des garde-corps de modénature simple sont ajoutés partout où c'est nécessaire. Ils sont de même teinte que les châssis;
- 2 nouveaux balcons sont ajoutés sur la travée de droite de la façade sud-ouest (entre les axes A11 et A12);
- Seuls les lanterneaux, au couvrant du +02, côté rue sont conservés. De nouveaux ensembles en menuiserie métallique viennent remplacer les anciens;

Bâtiment B (existant) :

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

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

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

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

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

Bâtiment D (existant) :

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

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

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

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

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

Bâtiments G, H, I, J et K :

Nouvelles constructions;

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

Considérant le peu d'intérêt patrimonial de ces éléments;

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

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

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

Bâtiment A :

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

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

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

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

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

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

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

Bâtiment B :

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

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

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

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

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

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

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

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

Bâtiment D :

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

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

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

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

Bâtiment E :

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

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

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

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

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

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

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

Bâtiment G :

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

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

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

Le bâtiment G compte 7 niveaux distribués par 1 noyau, et comprend 32 appartements (→ 55 chambres);

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

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

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

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

Bâtiment H :

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

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

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

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

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

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

Bâtiment I :

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

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

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

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

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

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

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

Bâtiment J :

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

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

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

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

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

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

Bâtiment K :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- une gradation spatiale de l'avenue Guillaume Herinckx (R+1+T et R+2+T) vers la rue du Wagon (talus de ± 20m);
- une échelle adaptée, selon le demandeur, aux gabarits des immeubles voisins en R+3, R+4 et R+5;

- une 3^{ème} séquence avec la rue de Stalle → axe structurant, entrée de ville, présence du centre administratif communal et existence d'une séquence régulière, le long de cette rue, de gabarits plus élevés;
- les différents gabarits sont donc répartis entre :
 - un R + mezzanine (bâtiment D - central);
 - un R + 3 (bâtiment B);
 - un R + 3 (bâtiment A) le long de l'avenue Guillaume Herinckx, avec une travée en R + 4;
 - un R + 4 (bâtiment I);
 - un R + 5 dont les 2 derniers étages sont en recul (bâtiment E);
 - un R + 5 avec un niveau technique ouvert en toiture (bâtiment J);
 - une séquence côté rue du Wagon qui passe d'un R + 4 + ER (bâtiment K) à un R + 5 + ER (bâtiment G - en tête de site);
 - un R + 6 (bâtiment H);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

On y trouve :

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

Les 200 emplacements sont répartis en fonction des 4 affectations :

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

* Les surfaces par affectations reprises ici sont des surfaces hors communs. Le demandeur souhaite mettre en place un système

de mise en commun des places destinées aux utilisateurs des bureaux et équipements, afin que celles-ci puissent être mise à disposition des visiteurs des logements aux heures où elles ne sont pas occupées par les bureaux/équipements;

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

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

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

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

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

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

Plus les locaux spécifiques par bâtiments;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il comprendra les accès suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau;
- 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²;
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que la règle des ¾ de la profondeur de la parcelle est ici respectée;

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

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

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

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

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ainsi qu'à l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture d'une construction mitoyenne en ce que la façade du bâtiment B telle que rehaussée

de 2 niveaux est 4,49 m plus haut que celle du n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx; que sa hauteur totale atteint la hauteur du faite de la maison mitoyenne; qu'en prenant en compte la ligne de brisis de la toiture à la mansart voisine, la hauteur de la nouvelle rehausse dépasse encore cette ligne de 2,28 m;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que ces dérogations pourraient être accordées après modification du projet suivant respect des conditions émises

par le présent avis;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que ce ratio semble suffisant au vu :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Augmenter la mixité jusqu'à au moins 25% des surfaces totales du projet, en privilégiant des équipements d'intérêt collectif (santé, culture, sport, petite enfance,...) et/ou du commerce plutôt que des bureaux;
- Revoir la répartition des types de logements en y intégrant des grands logements 4 et 5 chambres;
- Renoncer au bâtiment J;
- Déplacer le bâtiment K vers le bas du site en adaptant son plan (plan rectangulaire plutôt que carré);
- Renoncer à la rehausse sur le bâtiment B et conserver le profil des sheds existants ;
- Renoncer à la rehausse sur le bâtiment E ;
- Conserver la porte principale du bâtiment E;
- Respecter le Code civil entre le bâtiment E et le Schlumberger Park ou fournir la preuve sur l'accord des servitudes;
- Proposer une teinte de briques plus claire que l'existant pour les nouveaux volumes;
- Déplacer la rampe d'accès au parking au niveau du bâtiment H;
- Renoncer à un étage complet des bâtiments G, H et K;
- Dégager plus de pleine terre supplémentaire au sein du site pour supprimer la dérogation à l'article 13;
- Mieux étudier l'offre en parking pour les visiteurs, livreurs et clients des commerces et équipements;
- Se conformer à l'avis SIAMU;

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

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

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

La dérogation à l'article 6 (nombre de stationnement pour le logement) du Titre VIII du RRU est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus,

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : 160 jours

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

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

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

- Bruxelles-Mobilité;
- Bruxelles Environnement;
- Vivaqua;
- SIBELGA;
- Access&GO;
- ASTRID

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

01/02/2024 au 01/03/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant que le demandeur a notifié au Fonctionnaire délégué son intention de modifier son projet, en date du 15/04/2024 ;

Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 11/10/2024 ; que ces plans modifiés ont reçu un accusé de réception complet en date du 02/04/2025 ;

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

27/11/2024 : accusé de réception incomplet du projet modifié;

13/01/2025 : réception des compléments;

02/04/2025 : accusé de réception complet du projet modifié;

05/05/2025 au 03/06/2025 : enquête publique sur la demande modifiée

18/06/2025 : séance publique de Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

○ l'avis du Service Vert sollicité en date du 07/05/2025 et émis le 03/06/2025 :

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

- Adapter les plantations au-dessus de la dalle de parking en suivant les remarques du Service Vert (modifier le poirier et le pin sylvestre) ;
- Améliorer l'aménagement des chemins entre les bâtiments, notamment entre les A et D pour atténuer l'effet de couloir (plantations plus larges, diversification, réduction des zones en gazon armé, etc.) ;
- Fournir une étude phytosanitaire de l'ensemble des arbres du site ;
- Réduire les dimensions des plantations des arbres à 14/16 cm voir 12/14 cm de circonférence ;
- Remplacer les deux érables champêtres entre les bâtiments D et J par des essences plus adaptées (ports fastigiés, supportant la mi-ombre, etc.) ;
- Prévoir une note technique de protection des arbres et du couvert végétal durant le chantier en suivant les recommandations du Service Vert.

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

Remarques générales sur le permis :

Considérant que :

Le premier avis du Service Vert formulait les conditions suivantes :

- Fournir une étude phytosanitaire de l'ensemble des arbres du site, à conserver comme à abattre, et adapter le projet en fonction ;
- Remplacer les trois variétés de cornus et le peuplier grisard par d'autres essences d'arbres de haute-tige ;
- Proposer un scénario conservant les arbres 37 à 40 ;
- Compléter la palette arbustive par l'ajout d'au moins 10 essences supplémentaires en évitant les essences horticoles et en suivant les recommandations de Bruxelles Environnement en la matière ;
- Eviter les massifs monospécifiques ;
- Définir les palettes végétales des toitures semi-intensives et intensives ;
- Proposer un aménagement paysager plus qualitatif, fluide et cohérent ;
- Corriger les incohérences du plan de masse paysager ;
- Compléter le plan de masse paysager en détaillant les dimensions des sujets à replanter ;
- Adapter les plantations proposées au-dessus du parking sous-terrain.

Les réponses à ces conditions étant les suivantes dans la dernière version du projet :

- Aucune étude phytosanitaire n'a été fournie ;
- Les cornus et peupliers grisards ont bien été remplacés ;
- Les arbres 37 et 40 ne peuvent être conservés dans cette version du projet ;
- Les massifs arbustifs de l'ensemble des espaces ont été grandement diversifiés en suivant les conditions de BE ;
- L'aménagement ne comprend plus d'alignements monospécifiques ;
- La palette végétale des toitures vertes a été définie et est satisfaisante ;
- L'aménagement paysager a été grandement modifié suite à la suppression des bâtiments H et J et offre une nouvelle zone de plantations de qualité dans la partie ouest du site en recul de la voirie. Toutefois les cheminements reliant les différents espaces plantés restent faibles, notamment celui circulant entre les bâtiments A et D qui est beaucoup trop large (min. 8m) et trop peu planté en raison des abords en gazon armé. Des plantations basses et un cheminement plus serré permettrait un aménagement plus qualitatif sans empêcher l'accès aux véhicules du SIAMU.
- Les incohérences de taille de couronnes du plan de masse paysager ont été corrigées ;
- Les dimensions des replantations proposées sont de 16/18 cm de circonférence, mais les normes européennes conseillent de se limiter à 14/16 cm de circonférence maximum, des dimensions moindres étant même à favoriser ;
- Les plantations au-dessus du parking ont été modifiées mais ne sont toujours pas adaptées (voir ci-après).

Arbres à haute-tige :

Considérant que :

- Le projet prévoit l'abattage d'un arbre de haute-tige de moins (18 au lieu de 19).
- Toujours aucun détail n'est donné sur l'état sanitaire de ces arbres.
- Le projet prévoit une plus grande variété de sujets haute-tige (20 essences au lieu de 13).
- La rénovation du bâtiment E et la construction des nouveaux volumes du bâtiment K se font à proximité des couronnes de sujets existants à conserver, il convient dès lors de respecter les recommandations du Service Vert en termes d'élagage et de protection des arbres existants en cas de nécessité pour l'exécution des travaux (voir annexe).

Plan paysager :

Considérant que :

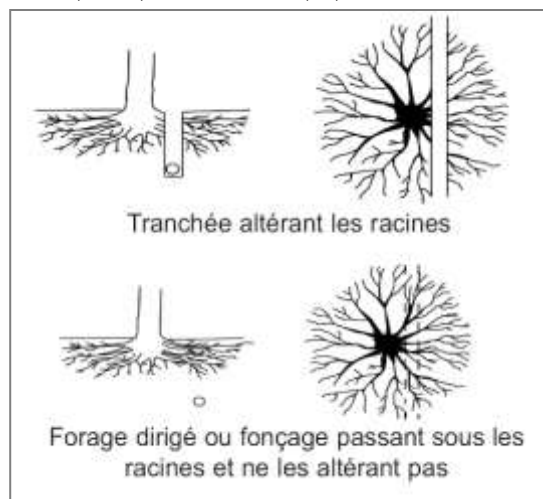
- Les nouvelles zones de plantations plus larges au niveau de la rue de Stalle et du bâtiment H permettent une meilleure isolation depuis la voie publique et une meilleure intégration du projet dans son environnement.
- La surabondance de zones en gazon renforcé au détriment de réelles zones plantées n'a pas été abordée et laisse toujours à désirer.
- Les plantations de sujets au-dessus du parking sous-terrain ont été revues à la baisse (de 20 à 17) mais plusieurs essences proposées sont inadaptées comme le poirier et les pin sylvestre, tous deux possédant des systèmes racinaires pivotants se développant en profondeur.
- Deux érables champêtres sont proposés à la plantation dans une étroite bande de terre (4.3m maximum) entre les bâtiments D et J dont l'espace et l'ensoleillement disponibles semble bien insuffisant pour leur développement.

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

Décompactage et fouilles dans le système racinaire

Principes généraux :

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



Protection des arbres et attestation de conformité de chantier

Principes généraux :

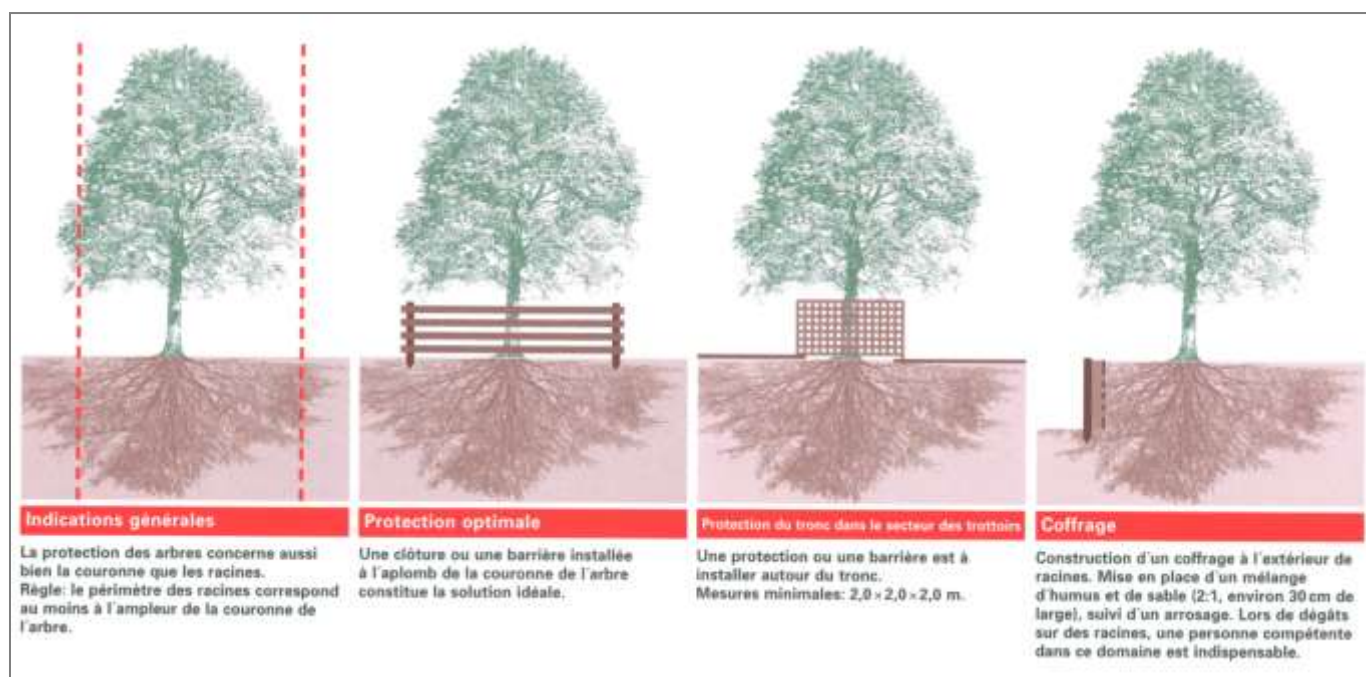
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

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

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

Modalités :

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



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41 à 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/605.16.83

Mail : adreesen@uccle.brussels

Arbres à haute-tige

Principes généraux :

- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels (on entend par arbre à haute tige un arbre dont le tronc mesure au moins 40 centimètres de circonférence à 1,50 mètre de hauteur, et qui atteint au moins 4,00 mètres de hauteur).
- En cas de replantation d'arbres, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 10/12 cm de circonférence à la plantation. On privilégiera les essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige à replanter se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- **Arbres haute tige** : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Les replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul (2 mètres minimum par rapport au mitoyen), entre début novembre et fin mars.
- La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.

Haies

Principes généraux :

- Toutes les haies n'étant pas inscrites comme à enlever dans la demande sont à maintenir à tout prix.
- En cas de replantation de haies, le Service Vert impose que la force de ces plantations soit d'au moins 150 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux. On privilégiera les haies

diversifiées plutôt que des haies monospécifiques en favorisant des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).

- *Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *Haies : Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.*
- *La plantation d'espèces dites invasives est strictement interdite.*

Massifs de plantations

Principes généraux :

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

Période d'abattage

Principes généraux :

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

Élagage

Principes généraux :

- *Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout élagage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité à définir avec le Service Vert).*
- *Les opérations d'ététagage, de ravalement, de rapprochement, de réduction de la couronne ou encore de coupe des branches charpentières constituent des tailles radicales et sont strictement interdites. Seule la "taille douce" consistant à élaguer régulièrement de petites branches mal venues ou dépérissantes est autorisée.*
- *Au lieu d'évacuer le bois d'élagage, il est intéressant d'en faire des tas ou des fagots à installer dans les zones plantées de la parcelle (le bois en décomposition servira d'abri ou de garde-manger pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères et aussi d'insectes).*

Recommandations concernant les souches et le bois d'élagage

Principes généraux :

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

- **l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité 07/05/2025 en date du 18/06/2025 :**

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

Adéquation du projet à l'espace public

Selon le document "Interventions_Voirie", le projet entraîne la création de cinq accès piétons + SIAMU le long de la rue du Wagon, en plus de l'accès au parking souterrain, soit un total de sept interventions en domaine public ayant toutes pour finalité de favoriser l'intérêt privé au détriment de l'intérêt public (perte de huit emplacements de stationnement public).

Il est craint que ces vastes zones de trottoir "attirent" le stationnement infractionnel, entravant de la sorte les accès du SIAMU et la circulation des piétons, d'autant plus si la bordure en devient franchissable (type I8 au lieu des IC2), ce que le document ne précise pas.

Si les accès piétons n'ont en théorie pas d'incidence sur l'espace public, il n'en va pas de même pour les accès SIAMU puisque l'implantation de ceux-ci a systématiquement pour conséquence la suppression de deux emplacements de parking public pour chaque accès.

La note incendie restant muette à ce sujet, il est demandé de confirmer si le double accès à chaque chemin est demandé par le SIAMU et, dans la négative, d'envisager de ne garder qu'un seul accès SIAMU par chemin afin de réduire le nombre d'emplacements de stationnement public à supprimer.

Quant aux plans :

Au vu des modifications qui doivent être apportées au domaine public, le document "Interventions_Voirie" s'avère insuffisant et trop peu clair.

D'autre part, la suppression des emplacements de stationnement concerne parfois des "demi-emplacements", ce qui revient en réalité à supprimer deux emplacements complets ; les encoches de stationnement ne seront dès lors plus aux normes.

Plutôt que de se contenter de convertir des emplacements en trottoir sans tenir compte des longueurs de stationnement exigées par le Règlement Régional d'Urbanisme, il est demandé de revoir complètement le calepinage des emplacements et des arbres (qui ne sont de toute façon pas exactement en face des arbres opposés) en fonction des accès du projet et des normes en la matière.

Il est demandé d'en dresser un véritable plan de voirie conforme aux règles de l'art, à l'échelle 1/200, qui devra préciser en détails comment seront réalisées les transformations : ancienne situation en traitillés, type de bordure (type IC2 ou I8 au lieu de la

mention simple ou double) et niveau de celles-ci, implantation exacte et modèle des bollards amovibles au droit des nouveaux accès SIAMU pour y empêcher le stationnement non réglementaire et gênant, arbres et mobilier déplacé ou supprimé, emplacement des taques d'égout et vannes, cotation (notamment des longueurs des encoches de stationnement), pentes, hauteurs de bordures, profils en travers au droit de tous les accès, etc.

Services publics

Les quatre zones réservées au stockage temporaire des containers de déchets ménagers le jour de la collecte doivent être détaillées ; le détail doit indiquer le moyen utilisé pour les séparer du trottoir (clôture, portail ?) afin d'éviter que des containers débordent sur le trottoir et gênent le passage des piétons.

Alignement

L'alignement (= limite avec le domaine public) de la rue du Wagon a été déterminé par un Plan Général d'Alignement adopté définitivement par le Conseil Communal en séance du 28 février 2013, lui-même suivi d'un procès-verbal de bornage dressé le 1^{er} mars 2018.

Or le plan d'implantation comporte une ligne rouge semblant figurer l'alignement, mais dont l'implantation diffère de la limite de propriété. Cela génère deux zones privées revêtues de pavage public au droit des immeubles G, J et K.

Il est demandé de clarifier la raison des écarts entre l'alignement et la limite de propriété et de faire correspondre l'aménagement privé au plan de bornage de la voirie.

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

Remarques quant à la circulation automobile :

Le projet insérera de nombreuses nouvelles voitures dans le trafic existant : le rapport d'incidences émet l'hypothèse de l'ajout de 95 à 107 véhicules supplémentaires aux heures de pointe.

Il est regretté que le seul accès au parking souterrain demeure prévu sur la rue du Wagon, ce qui semble insuffisant pour le nombre de véhicules et la capacité de la voirie et des voiries alentours.

En effet, le surcroît de véhicules arrivant au carrefour Wagon-Stalle ne manquera pas d'aggraver la congestion déjà constatée aux heures de pointe puisque, d'après le rapport d'incidences, la capacité utilisée aux branches critiques du carrefour atteint déjà 92% pour certaines branches (rue de Stalle et rue Gatti de Gamond) et que le même rapport déplore en outre le problème de fluidité au niveau du carrefour tout au long de la journée, alors que cette voirie fait partie du réseau AUTO CONFORT (d'après la spécialisation multimodale des voiries).

Les embouteillages aux heures de pointe pourraient engendrer des conflits et des situations dangereuses entre les différents usagers. Les interactions entre les différents modes de déplacement posent déjà problème, constate le rapport d'incidences. En effet, les véhicules en provenance de la rue du Wagon et changeant de direction seront plus nombreux à croiser les piétons lors de la phase verte du feu pour eux également.

Stationnement automobile à destination des visiteurs

Selon le rapport d'incidences, 29 places de parking pour autos en sous-sol seront affectées aux bureaux, 4 aux "équipements" et 6 pour le commerce. Cependant, ces emplacements de parking a priori accessibles par badge seront donc destinés aux travailleurs, et non pas aux visiteurs et clients, qui devront se contenter des emplacements publics en voirie puisqu'aucun emplacement en accès libre n'est prévu en propriété privée alors que le stationnement public, déjà saturé actuellement, se voit encore réduit de 8 emplacements pour les besoins des accès pompiers et piétons.

Stationnement pour handicapés

Selon le rapport d'incidences, le nombre d'emplacements de stationnement pour handicapés (improprement désignés *emplacements PMR*) sera de seulement six, qui seront inaccessibles aux visiteurs puisqu'un badge d'accès sera probablement requis.

Stationnement livraisons

Selon le rapport d'incidences, trois emplacements sont prévus au premier sous-sol pour des "petites camionnettes" de livraison. Ce genre de livraison semble peu réaliste car l'usage de petits véhicules (probablement à cause de la hauteur limitée) impliquera une multiplication des trajets ? Il est également craint que les livreurs se découragent et finissent par stationner en voirie ou zone non autorisée (les accès SIAMU) pour gagner du temps ou simplement parce qu'ils ne disposent pas du badge d'accès au parking souterrain.

Stationnement vélos

La nouvelle note explicative précise que 20 emplacements à l'extérieur sont prévus pour les visiteurs des logements, mais ils sont introuvables sur le plan d'implantation.

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

Gestion des eaux usées

Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.

Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

Le test de percolation doit être positif ;

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

Le dispositif d'infiltration sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration ; un écart de 5 mètres est recommandé par rapport aux bâtiments, et de 3 mètres par rapport aux limites de propriété.

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

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales :

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

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

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

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m² : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Quant à la présente demande :

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

- Le formulaire statistique *Annexe 1* est incomplet car il ne renseigne pas les volumes du système de gestion des eaux pluviales alors qu'il en est pourtant prévu un par noues, jardins de pluie et coffre de voiries stockant.
- Le tableau de calcul des volumes de rétention, omet de mentionner le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, qui a pourtant une valeur réglementaire supérieure au Règlement Régional d'Urbanisme;
- La proposition de gestion des eaux pluviales se veut exemplaire, mais omet que l'infiltration contre les murs du cuvelage du parking ou les fondations des bâtiments est vivement déconseillée et inutile (l'eau infiltrée sera captée par les drains de fondations et in fine rejetée à l'égout), et que le sous-sol sera vraisemblablement peu absorbant vu la très grande proximité avec le lit mineur du cours d'eau Ukkelbeek;

- La noue végétalisée enserrée entre le bâtiment G et la rue de Stalle est très proche de ces deux éléments et la dispersion risque d'affecter leurs fondations ; de plus, cette noue se situera à quelques mètres seulement de l'ancien lit mineur de l'Ukkelbeek (selon les indications de l'Atlas de 1882), ce qui semble compromettre sa capacité de percolation ;
- Vu la faible superficie disponible pour l'infiltration et vu le fait que celle-ci est proposée dans les faibles espaces de pleine terre entre les bâtiments, vu la présence d'une nappe phréatique qui a nécessité la prise de dispositions particulières pour le complexe immobilier situé plus haut dans la rue du Wagon, vu la présence historique d'un cours d'eau sous la rue de Stalle, il s'indique de prévoir la possibilité future de raccorder le réseau de gestion des eaux pluviales à ce cours d'eau quand celui-ci aura été inspecté et remis en état si nécessaire. L'exutoire final du système de gestion des eaux pluviales sera donc conçu pour être facilement déconnectable de l'égout et connectable au ruisseau.

Quant à la nappe phréatique :

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

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

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

Contacts utiles :

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

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

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

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

Principes généraux :

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

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

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

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

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

Contact :

Service Voirie – cellule topographie, tél 02/605.16.35, mvandenbroeck@uccle.brussels.

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

Adaptation et réfection du trottoir public

Principes généraux :

Dès que son chantier est terminé, sauf mention contraire dans le permis ou accord d'un agent du Service Technique de la Voirie, le détenteur du permis a l'obligation de démonter entièrement le revêtement existant du trottoir au droit de sa propriété et de le reconstruire à ses frais.

Configuration :

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

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

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

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

Revêtement :

Sauf accord express d'un contrôleur du service de la Voirie, la configuration d'origine du trottoir sera conservée.

Voirie régionale : la configuration sera conforme aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité.

Travaux à réaliser :

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

Contact(s) :

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

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

Contrôle d'implantation

Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

Raccordements

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

Contacts :

Télédistribution et télécommunications : VOO

Distribution d'eau potable : HYDROBRU

Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA

Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS

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

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

Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

Contact : reservationdestationnement@uccle.brussels.

Gestion quotidienne de chantier

Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/05/2025 et émis le 03/06/2025 :

« *Considérant l'objet de la présente demande à savoir :*

- *La rénovation de l'essentiel des immeubles existants.*
- *La construction de 5 nouveaux bâtiments G, I, J et K.*
- *La construction d'un nouveau parking en sous-sols, sur 3 niveaux, situé à l'angle de la rue de Stalle et la rue du Wagon.*
- *L'abattage de 18 arbres à haute-tige*
- *Le réaménagement paysager de l'ensemble du site et de ses accès, ainsi que la plantation de 93 nouveaux arbres à haute tige.*
- *Des actes et travaux d'infrastructure et d'aménagement urbain en voirie du côté de la rue du Wagon, afin de permettre les différents accès au site (parking, SIAMU, ...).*

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

- *En ce qui concerne le parking de 3 niveaux souterrains :*
 - *Le nombre d'emplacement pour 2 roues motorisés est trop faible (5 places pour 303 adultes prévus...);*
- *En ce qui concerne la gestion des eaux :*
 - *La gestion est qualitative ;*
 - *Un by-pass permettant un raccord au futur Ukkelbeek dans la rue de Stalle doit être prévu au niveau du trop-plein du jardin de pluie n°1 ;*
- *En ce qui concerne le bruit, le projet ne respecte pas la **Convention existant entre la Région de Bruxelles-Capitale et Infrabel relative aux bruit et vibrations du chemin de fer** et statuant sur la volonté de ne pas créer de nouveaux logements à moins de 50m d'une voie ferrée (article 5) ;*
- *En ce qui concerne les espaces verts, la plupart des plantations proposées sont adaptées et de qualité, cependant :*
 - *La densité du site et la dispersion des bâtiments ne permet pas une continuité qualitative des espaces verts (poches dispersées, connexions étroites et longues);*
 - *Toutes les barrières devront assurer le passage de la petite faune ;*
- *En ce qui concerne le micro-climat :*

- Des éclairages sont prévus sur le site via des potelets de 90cm de haut ;
- En ce qui concerne la biodiversité, bien que des nichoirs soient présents, les moineaux ont été oubliés ;

Avis favorable moyennant les améliorations suivantes

- Le nombre de parking pour 2 roues motorisés doit être augmenté ;
- La gestion des eaux : un by-pass doit être prévu et le trop-plein doit être de type surverse ou moine, il faut assurer une végétation plus dense dans les zones où les capacités d'infiltration sont moindres de façon à créer des îlots de fraîcheur,
- En ce qui concerne l'Ukkelbeek, vu les travaux qui vont être effectués dans la rue de Stalle, des fouilles de reconnaissances sont demandées afin de préciser le tracé du ruisseau et/ou de localiser le ruisseau;
- Les espaces verts : la continuité et les connexions doivent être améliorées, les barrières en tout genre doivent assurer le passage de la petite faune ;
- L'éclairage extérieur doit sans faute être de faible hauteur, dirigé vers le bas et de couleur ambrée/orange ;
- Des nichoirs pour moineaux doivent également être prévus sur le site, leurs répartitions, hauteurs et types doivent être conformes aux recommandations de BE."

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

- Considérant que l'avis du SIAMU n'a pas encore été fourni et devra être en cours de procédure ;
- Considérant que le nouvel avis AccessAndGo n'a pas encore été fourni et devra être en cours de procédure ;
- Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 08/04/2025 qui confirme sa décision précédente d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des niveaux du parking souterrain (-3, -2 et -1) et dont il y a lieu de tenir compte ;
- Vu les avis précédents de SIBELGA et VIVAQUA, toujours d'actualité ;
- Vu l'absence d'avis de Bruxelles Environnement sur le projet modifié ;

Vu le nouvel avis du BMA Maître Architecte daté du 16/12/2024 dont la conclusion est la suivante :

Le nouveau projet renforce la mixité fonctionnelle du site, crée des appartements qualitatifs et résout quelques points faibles de la proposition initiale. Toutefois, les modifications apportées engendrent d'autres défauts. Elles sont faites au détriment de qualités présentes dans la précédente version et qui étaient spécifiques au site : la participation de l'ensemble des logements à un ensemble architectural et conceptuel, les continuités écologiques et piétonnes, le renforcement d'une séquence urbaine originale. BMA déplore de ne pas avoir été associé aux discussions menées après la commission de concertation entre le demandeur d'une part et les autorités publiques d'autre part. Il en résulte que nous ne comprenons pas ce qui a mené à ce changement de concept, ni pourquoi le travail mené en amont de la demande avec le demandeur et les autres partenaires publics n'a pas été respecté. Globalement, BMA trouve que la qualité de la nouvelle implantation des bâtiments neufs est plus faible en termes de qualité spatiale que la version précédente de la demande de permis initiale.

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

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

Tenant compte des conditions émises, le projet a été profondément modifié.

Les grandes lignes de ces modifications sont les suivantes :

1. Parking commun :

Les modifications apportées au parking ne modifient que très légèrement son emprise au sol ainsi que sa profondeur. Les trois niveaux de sous-sol prévus initialement sont conservés (et leur implantation par rapport à la nappe phréatique est toujours justifiée par les rapports d'experts en la matière et validée par Bruxelles Environnement).

L'accès au parking a été déplacé de plus de 60 m en amont dans la rue du Wagon et est intégré au bâtiment J. Cette adaptation permet de réduire fortement l'impact du parking sur le flux de circulation à proximité du carrefour avec la rue de Stalle et de répondre à la problématique de mobilité liée à l'encombrement du carrefour. Comme déjà dit lors de la précédente commission de concertation , un deuxième accès via la rue Guillaume Herinckx n'est pas à envisager, tant en termes techniques qu'en termes de préservation de l'espace vert à l'angle de la rue de Stalle.

Suite à la modification de l'implantation de l'entrée, et afin d'éviter de creuser plus profondément, le parking s'établit en demi-niveau et épouse le profil du terrain. Cette adaptation a été présentée au SIAMU et le sous-compartmentage proposé n'a pas soulevé de remarques particulières. Les 200 emplacements de parking électrifiables sont conservés. Et une zone dédiée aux livraisons est maintenant matérialisée, ce qui n'était pas le cas précédemment, ce qui répond à l'une des préoccupations de la commission de concertation. L'accès au parking pour les piétons et les cyclistes a été, lui, complètement repensé. Il est dorénavant intégré dans un pavillon dédié uniquement à ces accès. Ce pavillon vient s'adosser à la façade aveugle du bâtiment D., le long de l'axe structurant au cœur de site.

Le projet comprend toujours 3 niveaux de sous-sols, situés sous les bâtiments G., J. et I. Le sous-sol -1 du parking est relié au sous-sol du bâtiment J. qui accueille essentiellement des locaux techniques.

Il s'agit de l'unique parking prévu pour l'ensemble du site, avec un seul accès (entrée et sortie) situé rue du Wagon, dans l'emprise du bâtiment J.

On y trouve une zone de livraison située au niveau -1 ainsi que 200 emplacements de parking à destination de l'ensemble du site :

- 50 au sous-sol -01 ;
- 76 au sous-sol -02 ;
- 74 au sous-sol -03.

Les 200 emplacements sont répartis en fonction des 4 affectations :

- 151 emplacements pour les 163 logements → soit un ratio de 0,93 emplacement/logement ;
- 31 emplacements pour les 3.023 m² de bureau → soit un ratio de 1 emplacement/100 m² (zone B du CoBrACE) ;
- 8 emplacements pour les 783 m² d'équipement → soit un ratio de 1 emplacement/100 m² ;
- 10 emplacements pour les 990 m² de commerces → soit un ratio de 1 emplacement/100 m² ;

Le demandeur va mettre en place un système de mise en commun des places destinées aux utilisateurs des bureaux et équipements, afin que celles-ci puissent être mise à disposition des visiteurs des logements aux heures où elles ne sont pas occupées par les bureaux/équipements.

Les sous-sol proposent aussi:

- 171 emplacements vélos répartis dans 6 locaux (accessibles via une rampe spécifique pour les vélos) au sous-sol -01 :
 - local 1. : 53 emplacements vélos pour les logements (noyau G.A) et les commerces du bâtiment G. ;
 - local 2. : 48 emplacements vélos pour les logements (noyaux G.B, G.C et G.D) du bâtiment G. ;
 - local 3. : 36 emplacements vélos pour les logements du bâtiment J. ;
 - local 4. : 10 emplacements vélos pour les bureaux du bâtiment B. ;
 - local 5. : 19 emplacements vélos pour les logements du bâtiment K ;
 - local 6. : 5 emplacements vélos pour les équipements des bâtiments E., G. et J.
- 150 caves (situées du -01 au -03). Soit une cave par appartement (les caves des logements du B étant dans le bâtiment) ;
- des locaux techniques (situés au -01, y compris sous le bâtiment J) :
 - des locaux « Data/électricité/eau » ;
 - 1 local « pompe à chaleur » ;
 - 1 local « groupe de secours » ;
 - 1 local pour la cabine électrique HT client afin notamment de pouvoir réaliser le raccordement des points de recharge au réseau électrique pour chaque place de parking (→ Art. 17 et 20 du nouvel arrêté du gouvernement relatif aux conditions d'exploitation des parking).
- 4 locaux pour les poubelles :
 - local 1. pour 2 commerces du bâtiment G. ;
 - local 2. pour les logements (noyaux G-A et G-B) et l'équipement du bâtiment G. ;
 - local 3. pour les logements du bâtiment G. (noyaux G-C et G-D) et du bâtiment J. ;
 - local 4. pour 1 commerce du bâtiment G. + l'équipement du bâtiment J ;

2. Bâtiment A :

Le bâtiment A reste inchangé par rapport à la première version du projet.

Seule la capacité des 2 locaux vélos a été modifiée suite à la réception d'un relevé plus précis de la situation existante. En effet, l'épaisseur du mitoyen avec le bâtiment B. est beaucoup plus importante que dessinée initialement, ce qui a conduit à revoir le nombre de vélos prévus dans le local 2.

En termes de destination, l'immeuble A., en situation projetée, totalise une superficie de plancher de 5.624 m², répartie comme suit :

- 4.324 m² destinés au logement : soit 77 %
- 1.300 m² destinés au bureau : soit 23 %

Ces surfaces sont très légèrement différentes (+ 30 m²) par rapport à celles reprises dans la demande initiale. Cette différence s'explique principalement par l'ajustement des plans et de certains détails.

En termes de répartition des logements, le bâtiment A compte 7 studios, 4 appartements 1 chambre, 14 appartements 2 chambres, 7 appartements 3 chambres.

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

3. Bâtiment B :

Le bâtiment B (existant) est modifié.

Les principales modifications concernent :

- le gabarit qui est passé d'un Rez+3 à un Rez+2, entraînant une réduction du nombre d'appartements (14 logements au lieu de 16) ;
- la destination, une petite surface affectée à de l'équipement a été ajoutée au rez-de-chaussée, côté rue Guillaume Herinckx.

Le 3ème étage a été totalement supprimé et le 2ème étage a été étendu sur toute la largeur de l'immeuble.

On trouve toujours 8 appartements 3 chambres au rez et au 1er étage de type « lofts » qui bénéficient d'un petit jardin et d'un patio en pleine terre.

Ceux-ci trouvent à présent un deuxième accès depuis l'avenue Guillaume Herinckx de sorte à répondre à la demande du SIAMU.

Le projet modifié répond donc à la condition « *se conformer à l'avis du SIAMU* » pour ce point ;

Au 2ème étage on trouve 6 appartements, allant du 1 aux 3 chambres, accessibles depuis un escalier privatif situé au 1er étage.

La façade avant de la rehausse a été retravaillée afin d'améliorer son intégration dans le bâti existant de la rue. La rehausse se base sur les caractéristiques inhérentes à la façade existante et cherche à ne pas la dénaturer, afin de former un tout cohérent.

Considérant que le projet modifié ne répond que partiellement à la condition « *Renoncer à la rehausse sur le bâtiment B et conserver le profil des sheds existants* » en ce que la rehausse comprenant initialement 2 niveaux supplémentaires n'en compte plus qu'un mais n'a pas été totalement supprimée ;

Considérant qu'à la différence du projet initial, la rehausse proposée aujourd'hui respecte beaucoup plus la typologie du bâti existant et s'intègre parfaitement à son contexte bâti ; que le retrait appliqué en façade avant et le choix de la brique similaire à l'existant permettent une intégration parfaite de ce nouveau volume d'un seul niveau, allant maintenant de pignon à pignon ;

Considérant que l'ajout de cette rehausse rééquilibre la façade existante et réinstalle un dialogue avec le bâtiment A avec lequel il crée une séquence intéressante dans la montée de la rue Guillaume Herinckx ;

Considérant que, même si la réponse apportée par le projet modifié ne rencontre pas parfaitement la condition émise par la commission de concertation, la nouvelle proposition de rehausse est maintenant acceptable, de par son souci d'intégration à son contexte, à sa hauteur moindre et à son rapport plus harmonieux avec la maison voisine ;

Considérant donc que la réponse apportée à cette condition peut être considérée comme acceptable ;

4. Bâtiment D :

Le bâtiment D (existant) reste inchangé.

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

L'immeuble D., en situation projetée, totalise une superficie de plancher de 1.701 m², destinée en totalité au bureau. Ces surfaces sont très légèrement différentes (+ 24 m²) par rapport à celles reprises dans la demande initiale. Cette différence s'explique principalement par l'ajustement des plans suite à de nouveaux relevés.

5. Bâtiment E :

Le bâtiment E (existant) est modifié.

La principale modification concerne :

Le gabarit qui est passé d'un Rez+3+2 ER à un Rez+3+1 ER, entraînant une réduction du nombre d'appartements (33 logements au lieu de 39).

Le 5ème étage a été totalement supprimé et le 4ème étage a été reculé de 1m90 par rapport à la limite mitoyenne. Il a par contre été étendu jusqu'au bâtiment J. La terrasse côté « Parc Schlumberger » au +04 a également été supprimée.

Les entrées du bâtiment ont été revues et déplacées soit en façade avant soit au niveau du porche extérieur reliant le bâtiment E. au bâtiment J.

Les accès aux locaux vélos situés à l'arrière du bâtiment se font par l'extérieur et depuis le nouveau porche aménagé. Les locaux vélos situés au rez-de-chaussée ont été revus et agrandis de sorte à faciliter leur accès.

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

Considérant que le projet modifié ne répond que partiellement à la condition « *Renoncer à la rehausse sur le bâtiment E* » en ce qu'une rehausse, d'un seul étage et non de deux, est toujours proposée ;

Considérant que la demande de renoncer à cette rehausse a été dictée principalement par les nuisances engendrées pour le bâtiment du Clos Schlumberger ; que la réponse apportée par le projet modifié réduit

significativement ces nuisances en renonçant à l'étage supérieur, ramenant ainsi le bâtiment E dans un gabarit plus raisonnable pour le site, en appliquant un recul significatif au niveau supplémentaire par rapport à la façade du bâtiment voisin et en renonçant à la terrasse qui surplombait la zone entre le bâtiment E et le bâtiment voisin, limitant ainsi les vues intrusives sur la propriété voisine ;

Considérant que le nouveau travail d'intégration de ce volume en rehausse permet de qualifier la réponse apportée par le projet modifié à cette condition comme acceptable et suffisamment justifiée ;

Considérant par ailleurs que le projet modifié ne répond pas à la condition « *Conserver la porte principale du bâtiment E* » ; qu'il y a lieu d'y répondre afin de conserver la lecture de l'entrée principale du bâtiment E ; que l'ajout de balcons suspendus sur l'ensemble de la façade ancienne ainsi que la nouvelle rehausse d'un niveau modifie déjà à suffisance la silhouette de ce bâtiment ;

Considérant qu'il y a donc lieu de conserver la porte principale du bâtiment E et la configuration existante de cette travée ;

6. Bâtiment G :

Les bâtiments G. et H. sont modifiés. Ils forment maintenant une seule entité, dénommée dans tous les documents de la demande modifiée « bâtiment G ».

Les principales modifications concernent :

- le gabarit est passé d'un Rez+6 à un Rez+4+1 ER (sur la partie le long de la rue de Stalle), entraînant une réduction du nombre d'appartements, 53 logements au lieu de 55 (32 dans le G. + 23 dans le H) ;
- l'implantation, le bâtiment H. a été déplacé pour venir se raccorder au bâtiment G. et ainsi ne former plus qu'un seul immeuble ;
- la destination, une petite surface affectée à de l'équipement ainsi que 2 surfaces destinées au commerce ont été ajoutées au rez-de-chaussée.

Le bâtiment G. est le plus haut du projet avec son gabarit Rez + 4 + 1 étage partiel. Il comprend 3 grands espaces destinés au commerce au rez-de-chaussée.

Le commerce situé le long de la rue de Stalle est destiné à de l'Horeca.

Cette nouvelle implantation des bâtiments G. et H. et la suppression du bâtiment I. comme immeuble de logement découlent d'une volonté de :

- renforcer l'axe structurant situé au centre du site ;
- favoriser des espaces verts de plus grande dimension ;
- éviter des vis-à-vis ;
- favoriser des vues dégagées sur ces espaces verts ainsi créés.

L'implantation en « plots » est revue et remplacée par une lecture linéaire qui s'inscrit dans des longueurs bâties caractéristiques du site industriel existant tels que les bâtiments A. et E.

L'activation des rez-de-chaussée et la hiérarchisation des espaces extérieurs sont renforcées. Les accès aux bâtiments sont clarifiés et situés, pour les commerces, le long de l'axe structurant et, pour les logements, depuis la rue du Wagon et visibles au travers du jardin semi-privatif.

Le déplacement des accès vélo et voiture, initialement situés dans le bâtiment G, améliore l'assise du bâtiment et son rapport avec la rue de Stalle, l'axe structurant et la rue du Wagon.

La connexion entre la rue de Stalle et l'horeca présent au rez-de-chaussée du bâtiment G devrait pouvoir être améliorée en élargissant le portail d'entrée vers la future terrasse depuis la rue de Stalle permettant ainsi une meilleure perméabilité des flux entre le quartier et le site;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « *Renoncer à un étage complet des bâtiments G et H* » en ce que, d'une part, les deux volumes ont maintenant fusionné et sont passés d'un gabarit R+6 à un gabarit R+4+1ER ;

Considérant que le projet modifié répond donc parfaitement à cette condition et permet de réduire les gabarits en entrée de site, ce qui permet un meilleur dialogue avec l'administration communale située juste en face tout en accentuant l'axe principal du site et en rappelant la typologie des bâtiments patrimoniaux présents sur la parcelle ;

7. Bâtiment I :

Le bâtiment I. (neuf) est modifié.

Les principales modifications concernent :

- le gabarit qui est passé d'un Rez+3+1 ER à un Rez ;
- l'implantation, qui a été fortement réduite, l'emprise au sol est passée de 480 m² à 163 m² ;
- la destination, car dans le projet tel que modifié, la lettre « I. » a été attribuée à une construction implantée sur le mitoyen du bâtiment D., dans laquelle on trouve les accès piétons et vélos vers le parking.

Les 17 logements ont donc été supprimés.

Par sa centralité, ce pavillon est un repère fort pour le site. Son architecture faite de briques et de béton s'inscrit dans la logique industrielle du site. Une rampe dédiée aux vélos et vélos cargos permet un accès aisé au niveau -1 dans lequel une partie des locaux vélos se situent.

Il accueille également les accès publics au parking dédiés aux visiteurs et occupants des commerces, équipements, bureaux et logements.

Le bâtiment I. accueille les circulations:

- des piétons : via un escalier et un ascenseur qui vont du rez au -03 ;
- des cyclistes : via une rampe qui va du rez au -01. Elle a une largeur de 2m00 et une pente de maximum 10%.

8. Bâtiment J :

Le bâtiment J. (neuf) est modifié.

Les principales modifications concernent :

- le gabarit qui est passé d'un Rez+5+1 ET « ouvert » à un Rez+4, entraînant une augmentation du nombre d'appartements, 18 logements au lieu de 17 ;
- l'implantation, le bâtiment J. a été déplacé et étendu pour venir s'aligner avec la façade arrière du bâtiment E. ;
- la destination, une surface affectée à de l'équipement a été ajoutée au rez-de-chaussée ;
- la rampe d'accès au parking qui a été déplacée du bâtiment G. vers le bâtiment J.

L'entrée du parking a été intégrée dans son volume.

Les techniques qui servent à alimenter l'ensemble du site et participent à la production centralisée, présentes en toiture sont conservées et restent intégrées dans le volume du bâtiment.

Un travail de la façade est réalisé à la jonction entre le bâtiment J. et E. Cette jonction est traitée de manière similaire aux extensions réalisées sur les bâtiments existants.

Elle permet également de créer au rez-de-chaussée un passage couvert extérieur dans lequel se trouvent les entrées du bâtiment J., de l'équipement, et l'accès à un des noyaux du bâtiment E.

Considérant que le projet modifié répond à la condition « *Renoncer au bâtiment J* » en modifiant complètement son implantation et en diminuant son gabarit ;

Considérant que, d'autre part, le bâtiment I a, lui, été totalement refondu pour devenir un petit volume d'accès aux sous-sols ; que la forte diminution de ce volume compense la demande de renoncer au bâtiment J qui n'a pas été rencontrée par le projet modifié ;

Considérant que l'objectif de la commission de concertation est atteint puisqu'un volume isolé a été supprimé le long de la rue du Wagon ; que cette refonte complète du principe d'implantation en « plots » a permis d'ouvrir les espaces verts et d'accentuer l'effet d'axe structurant au sein du site ; que les espaces ainsi créés sont de qualité, ne sont plus à qualifier de « résiduels » ; que la rationalisation des volumes au sein du site permet d'éviter les vues portées d'immeuble à immeuble, au sein-même de la parcelle ; que cela permet également d'éloigner plus de logements de la ligne de chemin de fer toute proche ;

Considérant dès lors que ce nouveau choix d'implantation, de diminution des volumes du côté de la rue du Wagon et de concentration des volumes au centre de la parcelle rencontre parfaitement les préoccupations de la commission de concertation et que la réponse apportée à cette problématique peut être considérée comme adéquate et suffisante ;

Considérant par ailleurs que le projet modifié répond à la condition « *Déplacer la rampe d'accès au parking au niveau du bâtiment H* » en la déplaçant au niveau du bâtiment J, ce qui répond aux préoccupations de la commission de concertation en matière de mobilité et de désengorgement du carrefour Stalle/Wagon ;

Considérant que la réponse apportée à cette condition peut être considérée comme adéquate et suffisante ;

9. Bâtiment K :

Le bâtiment K. (neuf) est modifié.

La principale modification concerne :

Le gabarit qui est passé d'un Rez+4+1 ER à un Rez+3+1 ER, entraînant une réduction du nombre d'appartements, 13 logements au lieu de 15.

Le bâtiment K., a été modifié au niveau de son gabarit, qui a été réduit d'un niveau entier.

Le traitement de sa façade a également été revu.

Son implantation, qui n'a pas été modifiée, se justifie principalement par la séquence urbaine à laquelle l'immeuble K. participe pleinement, dans la rue du Wagon.

Le bas de la rue du Wagon est dorénavant cadré par une alternance de pleins et de vides qui permet à la rue de trouver une matérialité claire jusqu'au site du Parc Schlumberger.

Afin de rendre cette séquence cohérente, un retravail des façades du bâtiment K. a été mené. Il permet à présent un dialogue entre les différents fronts bâtis situés le long de la rue du Wagon.

L'implantation du bâtiment K. est axée sur le noyau de circulation du bâtiment E. De ce fait, il n'entrave pas les vues des appartements qui sont situés dans le bâtiment E.

La géométrie du bâtiment K. n'enclave pas pour autant l'entrée du bâtiment E. Celle-ci reste fortement visible en remontant la rue du Wagon.

L'entrée du bâtiment a également été repensée. Un porche couvert intégré dans le volume du bâtiment marque la nouvelle entrée.

Le bâtiment K n'accueillant aucun local vélos spécifique et les aménagements du rez-de-chaussée laissant la possibilité d'en aménager un, il est pertinent d'offrir à ce bâtiment isolé et n'ayant pas d'accès direct au parking souterrain, un local vélos facilement accessible depuis la rue;

Pour finir, la rangée d'arbres présente en limite de propriété sera renforcée et la haie conservée. La distance entre le bâtiment K et le bâtiment du Clos Schlumberger le plus proche est de près de 25 m, ce qui correspond à une distance plus grande que la largeur de la rue de Stalle, de façade à façade, au niveau du numéro 222 par exemple ; si l'on prend en compte la présence de l'écran végétal qui sera encore renforcé par le demandeur ainsi que la réduction de son gabarit, il peut être admis que l'implantation de ce bâtiment K n'est pas susceptible d'engendrer des nuisances significatives pour le voisinage immédiat ;

Considérant que le projet modifié répond à la condition « *renoncer à un étage complet du bâtiment K* » en ce que le gabarit de ce volume est passé d'un R+4+1ER à un R+3+1^{ER} ; que cette condition est donc remplie ;

Considérant donc que le projet modifié ne répond pas à la condition « *Déplacer le bâtiment K vers le bas du site en adaptant son plan (plan rectangulaire plutôt que carré)* » en ce que son implantation n'a pas été modifiée ;

Considérant cependant que les modifications apportées à son gabarit, le renforcement de l'écran végétal à la limite avec le Clos Schlumberger, la nécessité de conserver la lecture du bâtiment E situé derrière lui depuis la rue du Wagon, le travail sur les différentes séquences le long de la rue du Wagon en montant depuis la rue de Stalle (séquence de 3 « plots » plutôt que 4 initialement) et la grande distance du bâtiment avec le bâtiment voisin du Clos Schlumberger justifient à suffisance le non-respect de cette condition ;

Considérant dès lors que la réponse à cette condition peut être considérée comme suffisante et adéquate ;

10. Réduction des gabarits :

Les gabarits de l'ensemble des bâtiments ont été réduits. L'acrotère de l'ensemble des immeubles a été réduit et l'immeuble H a été supprimé.

Ces modifications répondent à une demande spécifique de la commission de concertation de diminution des gabarits et donc de la densité globale du programme.

11. Augmentation de la mixité :

La mixité globale du site a été augmentée, même si elle n'atteint pas les 25% demandés par la commission de concertation.

Sur l'ensemble du projet on trouve :

- LOGEMENT (A, B, E, K, J et G) 20.412 m² 81 % ;
- BUREAU (A et D) 3.023 m² 12 % ;
- EQUIPEMENT (B, E, G et J) 783 m² 3 % ;
- COMMERCE (G et J) 990 m² 4 % ;

Cette mixité est davantage à observer au niveau des rez-de-chaussée, car c'est là que l'on trouvera en priorité les surfaces destinées aux commerces, mais aussi aux équipements et aux bureaux. Il est en effet difficilement concevable d'implanter ces 2 dernières affectations aux étages d'immeubles de cette taille car cela nécessiterait un dédoublement des circulations. Il est également nécessaire de faciliter l'accès à ces fonctions à l'ensemble des utilisateurs et une implantation de ces fonctions en rez-de-chaussée a tout son sens dans ce contexte.

Seul l'immeuble K. n'est affecté qu'au logement. Tous les autres immeubles qui sont affectés aux logements comptent également une 2ème voire une 3ème destination :

- Bâtiment A : bureaux ;
- Bâtiment B : équipement ;
- Bâtiment D : bureaux ;
- Bâtiment E : équipement ;
- Bâtiment G : commerces et équipement ;

– Bâtiment J : équipement.

Considérant dès lors que le projet modifié répond partiellement à la condition « *Augmenter la mixité jusqu'à au moins 25% des surfaces totales du projet, en privilégiant des équipements d'intérêt collectif (santé, culture, sport, petite enfance,...) et/ou du commerce plutôt que des bureaux* » en proposant de nouvelles fonctions au sein du site (nouveaux équipements et nouveaux commerces) ; que ces nouvelles fonctions prennent place au rez-de-chaussée des bâtiments et sont tournés vers l'axe principal traversant le site ou la rue Herinckx, ce qui permet d'ouvrir le projet sur le quartier et n'en fait pas un projet refermé sur lui-même ;

Considérant que le projet modifié atteint maintenant 19% de mixité sur le site ; que cette mixité a été augmentée de 4% par rapport à la demande initiale, ce qui est acceptable en ce que la proportion de commerces et d'équipements a été améliorée et permettra une vie sociale plus riche que ce que proposait le projet initial, tant pour les habitants du site que pour les riverains qui auront accès à ces équipements et commerces ;

Considérant donc que, même si la condition n'a été remplie que partiellement, la réponse apportée par le projet modifié peut être considérée comme suffisante et adéquate ;

12. Choix de la couleur des briques :

Le site Schlumberger se distingue par son caractère industriel et l'utilisation d'une brique rouge typique de cette époque. Le choix d'opter pour des briques de réemploi dans des tons similaires s'harmonise ainsi avec les bâtiments existants. Un travail soigné sur l'appareillage des briques permet cependant à chaque bâtiment de développer sa propre identité tout en assurant une unité.

Ces considérations esthétiques permettent de confirmer l'intérêt du demandeur pour le respect du patrimoine existant et sa volonté de ne pas entrer en rupture avec le site mais d'intégrer ses nouveaux bâtiments de manière discrète et subtile.

Considérant dès lors que le projet modifié justifie suffisamment son choix, même s'il ne répond pas à la condition « *proposer une teinte de briques plus claire que l'existant pour les nouveaux volumes* » ;

13. Répartition des types de logements :

Le demandeur n'a pas souhaité intégrer des appartements de 4 à 5 chambres dans le projet modifié comme demandé par la commission de concertation.

Par contre, les plans des appartements ont été étudiés de façon à pouvoir facilement et sans impacter la structure et la façade du bâtiment réunir 2 appartements afin d'en former un plus grand. Ces appartements sont conformes aux RRU, Titre II - normes d'habitabilité.

Le projet modifié propose donc des plans illustrant deux scénarii envisagés :

- La création d'un appartement 4 chambres en lieu et place d'un appartement 2 chambres et d'un appartement 1 chambre ;
- La création d'un appartement 5 chambres en lieu et place de deux appartements 2 chambres.

Ceci entre dans les préoccupations régionales en termes de réversibilité et d'adaptabilité des immeubles neufs.

Même si la condition de la commission de concertation n'est pas *stricto sensu* rencontrée, le demandeur démontre sa capacité à proposer de grands logements à de potentiels acheteurs sans pour autant hypothéquer la vente de l'ensemble de son parc immobilier, considérant en effet que le prix de logements si grands à cet endroit risque d'être tellement élevé qu'ils ne pourront jamais être occupés.

Il est donc judicieux de proposer des plans modulables tels que le projet modifié les présente.

Considérant dès lors que le projet modifié répond à la condition « *Revoir la répartition des types de logements en y intégrant des grands logements 4 et 5 chambres* » en proposant des plans modulables ;

Considérant que même si le projet modifié ne répond pas *stricto sensu* à cette condition, la réponse apportée à cette problématique peut être considérée comme adéquate et suffisante ;

14. Imperméabilisation du site :

Considérant que le projet modifié ne répond pas à la condition « *Dégager plus de pleine terre supplémentaire au sein du site pour supprimer la dérogation à l'article 13* » ;

Considérant que la refonte globale du projet en termes d'implantation n'ont pas modifié à la baisse le taux d'imperméabilisation de la parcelle mais a permis de créer de nouveaux espaces de meilleure qualité ;

Considérant que les préoccupations de la commission de concertation concernaient spécifiquement la zone de cour et jardins, qui n'a pas été modifiée suite à la conservation du bâtiment K dans son implantation d'origine ;

Considérant que la commission de concertation avait déjà souligné la qualité des abords ainsi que la gestion exemplaire des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que l'emprise du parking n'a pas été modifiée à la baisse mais qu'elle est indispensable pour répondre aux besoins en termes de mobilité ; que l'imperméabilisation du site est due, certes à l'emprise des bâtiments existants et nouveaux, mais aussi aux cheminements semi-perméables, indispensables à la bonne utilisation des lieux par les habitants et les riverains ;

Considérant que la densité du projet a été fortement diminuée en hauteur sur l'ensemble du site mais que le taux d'emprise au sol n'a pas été drastiquement diminué ;

Considérant que cette condition n'est pas remplie mais que la nouvelle mouture du projet propose de belles qualités en termes paysagers et environnementaux ainsi qu'une gestion exemplaire des eaux pluviales au sein de la parcelle, ce qui est acceptable.

15. Collecte des déchets :

Une prise de contact a eu lieu avec Bruxelles-Propreté afin de discuter du principe de collecte des déchets mis en place.

Il en ressort les points d'attention suivants qui ont été intégrés au projet :

1. Bruxelles-Propreté valide les principes de collecte via conteneurs.
2. La collecte peut s'effectuer le long de la voirie ou sur site propre. Dans ce second cas, il faudra veiller à autoriser l'accès les jours de ramassage.
3. Les jours de collecte sont dissociés suivant les destinations (bureaux, logements et commerces). De ce fait, le dimensionnement des zones réservées à l'entreposage se base sur le jour où la quantité de conteneurs la plus élevée est à entreposer.
4. Selon les recommandations émises par Bruxelles-Propreté, l'entreposage des conteneurs s'effectuera par fraction de sorte à faciliter leur collecte les jours de ramassage.
5. Le dimensionnement de ces zones s'établit sur l'emprise de conteneurs 240 litres et 660 litres.

De ce fait, 4 zones d'entreposage prennent places sur le site :

- 2 sont situées avenue Guillaume Herinckx pour les bâtiments A. et B.,
- 2 autres sont situées rue du Wagon pour les bâtiments G., J. et D., E., K.

Une attention particulière sera donnée au traitement paysager de ces zones.

Il est important qu'elles s'intègrent dans le contexte sans le dénaturer. Le revêtement de sol sera rendu perméable.

16. Habitats pour la petite faune :

Le projet prévoit l'incorporation d'habitats pour la faune présente sur le site.

Il est prévu d'implanter notamment :

1. des nichoirs pour martinets noirs et pour les hirondelles ;
2. des zones pour accueillir les chauve-souris ;
3. des hôtels à insectes.

Conformément aux recommandations de Bruxelles-Environnement et du Guide bâtiment durable.

17. Réglementation PMR

Considérant que le projet modifié a été soumis à un nouvel avis d'AccessAndGo, permettant d'analyser si les remarques faites à propos du projet initial ont été prises en compte et intégrées aux plans modifiés ;

Considérant que ce nouvel avis n'a pas encore été reçu ;

Qu'il y aura lieu de s'y conformer ;

18. Servitude de vue vis-à-vis de la parcelle voisine :

A propos du bâtiment E., l'avis de la Commission de concertation souligne « *qu'il semble y avoir des conflits à régler en termes de Code civil le long de la mitoyenneté du bâtiment E. avec le Schlumberger Park; que des vues directes sont possibles sur la propriété voisine depuis l'escalier extérieur ; que des baies sont percées dans le mur mitoyen; Qu'il y a lieu de démontrer les accords passés avec les propriétaires voisins à propos de servitudes ou à renoncer à ces éléments qui ne répondent pas au Code civil* ».

Le demandeur rappelle, à cet égard, que la limite de propriété avec le Schlumberger Park a été créée lorsque l'ancien propriétaire de l'ensemble du site en a détaché et a vendu à un tiers la partie qui est aujourd'hui devenue le Schlumberger Park. C'est à ce moment que le propriétaire-vendeur et l'acheteur ont fait le choix de placer la limite de propriété dans l'axe du mur du bâtiment E. (qui n'est pas un mur mitoyen : la présence de baies dans ce mur implique nécessairement que la limite de propriété ne passe pas en son centre mais le longe).

C'est donc à ce moment-là qu'ont été créées les vues directes évoquées dans l'avis de la Commission de concertation. Les vues ainsi créées constituent une servitude par « destination du père de famille », mécanisme à propos duquel la Cour de cassation a rendu, le 22 avril 2021, un arrêt (C.20.0088.F) dont les passages suivants sont ici applicables : « *L'article 688, alinéa 2, de l'ancien Code civil dispose que les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de*

l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce. Aux termes de l'article 689, alinéa 2, du même code, les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc.

L'article 692 de ce code dispose que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. Aux termes de l'article 693 dudit code, il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. Il suit de ces dispositions que, sauf volonté contraire des parties à l'acte de division, les vues existant au moment où le propriétaire divise son fonds continuent de grever un des fonds divisés au profit de l'autre. »

Les vues dont dispose le bâtiment E. vers la propriété du Schlumberger Park répondent à l'ensemble des conditions évoquées par la Cour de cassation dans cet arrêt. L'ancien Code civil était encore d'application lorsque la division de la propriété est intervenue et l'acte de division ne contient aucune clause par laquelle les parties auraient entendu supprimer ces vues. La situation existante, inchangée par le projet à cet égard, respecte donc le Code civil.

Considérant, de ce qui précède, que le demandeur apporte une réponse suffisante et adéquate à la condition « Respecter le Code civil entre le bâtiment E et le Schlumberger Park ou fournir la preuve sur l'accord des servitudes » ;

Considérant l'avis de Urban-DU, Urban-DPC et Bruxelles Environnement sur le projet modifié en environnement (Permis mixte :IPE/1B/2023/1906053) :

Considérant que la demande se situe en zone de forte mixité au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'immeubles de logements, bureaux, commerces et équipements d'intérêts collectifs ;

Considérant qu'il y a une réclamation durant l'enquête publique ;

Considérant que l'avis SIAMU ne nous est pas encore parvenu et que celui-ci est indispensable pour pouvoir délivrer un permis d'environnement;

Vu les conditions relatives au permis d'environnement de l'avis de la commission de concertation du 27/03/2024 et la réponse du demandeur aux différentes conditions :

- Modifier le projet afin de tenir compte des remarques de l'avis SIAMU en vue d'obtenir un avis favorable (conditionnel) lors de la prochaine consultation du SIAMU sur le projet notamment au niveau du parking couvert et du bâtiment B;
 - Que les plans ont été modifiés mais qu'il n'y a pas encore de nouvel avis SIAMU à ce jour ;
 - Placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction du parking et réduire le nombre de niveaux du parking;
 - Le demandeur propose la mise en place d'un « drain interne », c'est-à-dire un (ou plusieurs) tuyau traversant le sous-sol au niveau du plafond, entre les parties amont et aval du bâtiment. Que cette solution est acceptable et que la condition sera insérée dans le permis d'environnement ; Qu'en ce qui concerne la condition de la réduction du nombre de niveaux qu'il s'agissait d'une coquille dans l'avis précédent de la commission de concertation ;
 - Prévenir le département Eau de Bruxelles Environnement (eau_water@environnement.brussels) pendant la phase chantier dans le cas de la découverte de l'ancien puits de l'Ukkelbeek;
 - Cette condition sera intégrée dans le permis d'environnement
 - Introduire une déclaration préalable du rabattement de la nappe (rubrique 62-1A) en amont du chantier;
 - Cette condition sera intégrée dans le permis d'environnement
 - Prévoir la possibilité de mettre un bypass pour le trop-plein de sécurité vers l'Ukkelbeek au point bas du site;
 - Cette possibilité n'a pas été prévu, le projet répond toutefois aux objectifs de gestion des eaux pluviales
 - Mettre en œuvre les mesures de l'étude acoustique préconisée concernant les installations classées : pompe à chaleur air/eau et trémie d'accès du parking couvert;
 - Les conditions de l'étude acoustiques relatives aux pompes à chaleur seront reprises dans le permis d'environnement, l'emplacement de la trémie d'accès du parking couvert a été déplacé ;
 - Augmenter les niveaux d'exigence de la classe C à B pour les appartements mono-orientés proches de la rue de Stalle;
 - Les conditions de l'étude acoustique seront reprises dans le permis d'environnement ;

- Revoir les emplacements vélos du bâtiment E, notamment par rapport aux vélos cargos (soit emplacements praticables soit de permettre l'accès aux utilisateurs du bâtiment E à d'autres emplacements vélos cargo du projet. L'offre dans ce cas doit être suffisante pour l'ensemble des utilisateurs);
 - Les emplacements vélos ont été revus dans le projet modifié ;
- Rendre l'emplacement n°155 praticable pour une voiture ou à défaut prévoir un emplacement moto;
 - La disposition du niveau-3 a été modifiée dans le projet modifié ;
- Ne pas compter les emplacements de livraison comme emplacement de stationnement de longue durée et rassembler les zones de livraison au sein du parking;
 - Cet élément a été pris en compte dans le projet modifié ;
- Ne pas prévoir de clôture;
 - Cet élément n'a pas été totalement pris en compte néanmoins des passages sont laissés pour la petite faune
- Prévoir des aménagements pour l'accueil de la faune dans le bâti (niche, gîtes à chauve-souris,...);
 - Le demandeur prévoit ce type d'aménagement dans le projet modifié

Gestion des eaux pluviales :

Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant que le projet est situé en zone d'aléa faible d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur comprise entre 2 et 4m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet prévoit une récupération et une réutilisation des eaux de pluie des toitures ;

Considérant que le projet propose des citernes de récupération des eaux pluviales pour chaque bâtiment, à l'exception de la toiture du bâtiment I qui est raccordée à une des citernes du bâtiment G (comportant 2 citernes).

Considérant qu'au minimum un robinet extérieur sera connecté par citerne de récupération des eaux pluviales et que le nombre de WC minimum indiqué dans le calculateur réutilisation des eaux pluviales sera aussi respecté, et qu'il aura au minimum 5 WC des commerces raccordés au niveau du bâtiment F et que pour le bâtiment D dédié aux bureaux la citerne sera également raccordée à des urinoirs en plus des WC ;

Considérant qu'un volume total de 165 m³ est prévu pour la récupération des eaux pluviales ;

Considérant que les parcelles cadastrales sont inscrites en catégorie 3 (parcelle polluée sans risque) à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant qu'une étude de risque a été réalisée par rapport aux aspects d'infiltrations liés au projet et qu'il n'y a pas de risque supplémentaire de dissémination de la pollution liée aux ouvrages d'infiltration ;

Considérant que les conclusions de l'étude de risque établie par l'expert sol restent valables pour le projet modifié ;

Considérant que l'infiltration peut dès lors être envisagée sur les parcelles ;

Considérant que le projet propose une gestion des eaux pluviales intégrées à la parcelle;

Considérant que le projet prévoit de nombreux dispositifs de gestion des eaux pluviales dont des massifs de rétention sous-fondation, des jardins de pluies, des bassins d'infiltrations, une noue paysagère ;

Considérant que le projet prévoit un volume de tamponnage des eaux pluviales total de 828 m³ sans rejet à l'égout ;

Considérant que les futurs aménagements GiEP (jardins de pluie, toitures végétalisées) sont correctement dimensionnés et respectent l'ambition régionale suscitée ;

Gestion des eaux souterraines :

Considérant que le projet prévoit la construction de 3 niveaux sous-terrain, qu'il est dans une zone où la nappe phréatique est affleurante et que dès lors afin d'éviter les effets barrages de la nappe il y a lieu de prévoir un ouvrage en passage de nappe à la construction du parking sous-terrain ;

Considérant que le demandeur prévoit la mise en place d'un « **drain interne** », c'est-à-dire un (ou plusieurs) tuyau traversant le sous-sol au niveau du plafond, entre les parties amont et aval du bâtiment ;

Que cette solution est également acceptable du point de vue sol ;

Considérant que la création d'infrastructure sous-terrainne demandera d'office un rabattement temporaire de la nappe et qu'il y aura lieu d'introduire une demande de déclaration préalable en amont du chantier auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que toute excavation préalable de terre sur le site devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique auprès de la division sol de Bruxelles Environnement (parcelle reprise en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol), qu'il est interdit d'excaver des terres polluées ou de pomper de l'eau polluée sans accord préalable de Bruxelles Environnement ;

Gestion des eaux usées

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

Mobilité:

Considérant que le projet se trouve en zone d'accessibilité B au regard du CoBrACE, que le projet modifié comprend 3023 m² de superficie bureaux, que le quota CoBrACE autorise 31 emplacements ;

Considérant que le projet modifié propose 31 emplacements bureaux et par conséquent, ne déroge donc pas au CoBrACE ;

Considérant que le projet modifié prévoit 10 emplacements pour les commerces ;

Considérant que le projet modifié prévoit 8 emplacements pour les équipements ;

Considérant que le projet modifié prévoit 151 emplacements à destination des logements pour 163 logements (soit un ratio de 0,93) ;

Considérant que le projet modifié prévoit au total 200 emplacements de parking, ce nombre est inchangé par rapport au permis de base ;

Considérant que le projet modifié comprend une zone de livraison hors voirie située au -1 matérialisée sur les plans ;

Considérant que le projet modifié propose 303 emplacements vélo pour les logements pour 300 chambres ;

Considérant que le projet modifié propose 25 emplacements vélo pour les bureaux ;

Considérant que le projet modifié propose 9 emplacements bureaux pour les commerces ;

Considérant que le projet modifié propose 9 emplacements vélos pour les équipements ;

Considérant que les emplacements vélos au -1 sont accessibles via une rampe dédiée aux cyclistes

Considérant que le projet modifié propose 40 emplacements à destination des visiteurs ;

Considérant que le projet modifié propose 17 emplacements vélos cargos;

Energie :

Considérant que les aspects énergétiques liés à la géothermie ouverte sont inchangés dans le projet modifié ;

Considérant que le projet prévoit un doublet (un puits de captage et un puits de réinjection) dans l'UH/RBC_9b Système aquifère du socle Paléozoïque ;

Vu l'avis favorable de la division Sol de Bruxelles Environnement pour l'exploitation du système géothermique ouvert ;

Considérant que le système géothermique ouvert et la pompe à chaleur géothermique couvriront une grande partie des besoins énergétiques en chaud et froid du projet ;

Considérant que le système géothermique ouvert a fait l'objet d'un avis favorable des experts hydrogéologiques de Bruxelles Environnement ;

Considérant que les modélisations des impacts du système géothermique ouvert respectent la limitation d'impact piézométrique de 2 m à 200 m du foncier et la limitation de l'impact thermique d'1°C à 200 m du foncier, que les impacts thermiques et piézométriques générées par le système géothermique ouvert sont acceptables ;

Considérant que des pompes à chaleur air/eau sont également prévus en toiture pour les appoints, qu'une étude acoustique a été réalisée, que ces pompes à chaleur devraient respecter les seuils de l'arrêté bruit et vibrations des IC si les conditions suivantes (cf. étude de De Fonseca) d'installation sont respectées :

- L'implantation des pompes à chaleur sur le toit du bâtiment J. Les pompes à chaleur sont entourées de murs non-ajourées et absorbants (à l'intérieur) tels que dessinés sur les plans d'architecture.
- Les murs sont au moins 0,3 m plus haut que la face supérieure des pompes à chaleur.

Bruit :

Considérant que le logement est une fonction sensible au bruit ;

Considérant qu'en situation existante il n'y a pas de fonction sensible au bruit ;

Considérant la proximité de la ligne de chemin de fer ;

Considérant qu'un nouvel immeuble de logement se situe dans une zone minimale de 50 mètres de part et d'autre des voies de chemin de fer à ciel ouvert conformément à l'article 5 de la convention environnementale du 22 août 2023 entre la Région de Bruxelles Capitale et Infrabel relative au bruit et vibrations du chemin de fer qui prévoit que les constructions de bâtiments à destination du logement ou d'autres activités sensibles au bruit et aux vibrations sont autorisées, à condition d'offrir un degré d'isolation acoustique et vibratoire suffisant;

Considérant que le projet prévoit des logements en bordure du site le long du chemin de fer ;

Considérant que le chapitre acoustique du rapport d'incidence démontre un environnement sonore bruyant et qu'il y a une évaluation des niveaux de bruit et étude acoustique de l'isolation de façade ;

Considérant qu'une étude acoustique a été réalisée et comprend des recommandations qui devront être suivies;

Considérant que le projet modifié répond à la demande de prévoir des appartements avec un niveau d'exigence de classe B pour les appartements mono-orientés proches de la Rue de Stalle, la note acoustique du bureau Da Fonseca a été mise à jour en ce sens et que pour le reste des appartements il y a le respect des exigences de la classe C (le tout suivant la norme NBN S 01-400 de 2022) ;

Considérant que dans le projet modifié la rampe d'accès du parking couvert a été déplacée du bâtiment G vers le bâtiment J, que l'entrée du parking a été intégrée dans son volume ;

Sol :

Considérant les conditions reprises dans le code de bonnes pratiques concernant la protection des sols vivants lors des travaux de chantier "CBP_SOL_SolVivant_et_Chantiers.pdf" disponible en ligne ;

Considérant qu'il y a lieu de respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;

Considérant qu'assurer une continuité de sol entre les zones isolées de plaines terres (ex : par l'implantation de 'lombriduc') serait favorable à la vie du sol ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser un maximum la réutilisation de terres excavées sur site ;

Nature :

Considérant la prise en compte de l'avis précédent en matière d'aménagements pour l'accueil de la faune;

Considérant que le dossier a été introduit en juin 2023 et a donné lieu au calcul du CBS ;

Considérant qu'il y a une volonté du projet de maintenir une clôture sur le site (cf. p.66 du rapport d'incidences du projet initial : « Une clôture permettra de fermer le site pour la nuit, pour des raisons évidentes de sécurité ») ;

Considérant que les clôtures proposées prennent en compte plusieurs accès piétons et des passages pour la petite faune mais sans en préciser les dimensions ;

Considérant que la végétalisation et les espaces ouverts situés aux abords du bâti doivent contribuer à la qualité de l'ensemble de la population du quartier ;

Considérant que les espaces ouverts situés aux abords du bâti doivent contribuer à la qualité de l'ensemble de la population du quartier.

Considérant que le projet modifié prévoit l'incorporation d'habitats pour la faune présente sur le site. Il est prévu d'implanter notamment : des nichoirs pour martinets noirs et pour les hirondelles, des zones pour accueillir les chauve-souris et des hôtels à insectes conformément aux recommandations de Bruxelles-Environnement et du Guide bâtiment durable.

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 :

Les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne pour le bâtiment E), 8 (hauteur d'une construction isolée pour le bâtiment I) et 13 (maintien d'une surface perméable pour la toiture verte du bâtiment D) du Titre I du RRU ont été accordées par la première Commission de concertation. Les arguments précédents sont toujours d'actualité.

Considérant que la demande déroge à l'article 5 du Titre I du RRU : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne en ce que la façade du bâtiment B telle que rehaussée de 1 niveau est 1,86 m plus haut que celle du n°76 de l'avenue Guillaume Herinckx;

Considérant qu'à la différence du projet initial, la rehausse proposée aujourd'hui respecte beaucoup plus la typologie du bâti existant et s'intègre parfaitement à son contexte bâti ; que le retrait appliqué en façade avant et le choix de la brique similaire à l'existant permettent une intégration parfaite de ce nouveau volume d'un seul niveau, allant maintenant de pignon à pignon ;

Considérant que l'ajout de cette rehausse rééquilibre la façade existante et réinstalle un dialogue avec le bâtiment A avec lequel il crée une séquence intéressante dans la montée de la rue Guillaume Herinckx, ainsi qu'avec la maison voisine du n°76 ;

Considérant que cette rehausse d'un niveau n'écrase plus la maison voisine et trouve à s'y raccorder plus humblement ; qu'en effet, même si la hauteur de la façade de la rehausse dépasse la hauteur de la corniche de la maison voisine, elle trouve à se raccorder au niveau de la ligne du brisis de sa toiture à la mansart, ce qui permet un raccord, en retrait, acceptable avec cette maison ;

Considérant que la nouvelle proposition de rehausse est maintenant acceptable, de par son souci d'intégration à son contexte, à sa hauteur moindre et à son rapport plus harmonieux avec la maison voisine ;

Considérant que l'équilibre de cette petite rue est maintenant préservé ; que le bâti existant rehaussé d'un niveau est maintenant parfaitement intégré dans son contexte ;

Considérant par ailleurs que la densité globale du projet a été réduite sur l'ensemble du site ; que cette rehausse n'est pas susceptible de causer des nuisances d'ombrage pour les autres maisons ;

Considérant dès lors que cette dérogation peut maintenant être accordée ;

Considérant que le projet modifié ne déroge plus à l'article 6 du Titre I du RRU : Toiture d'une construction mitoyenne en ce que la hauteur de la rehausse du bâtiment B ne dépasse plus la hauteur de la maison voisine du n°78 de l'avenue Guillaume Herinckx ; qu'il n'y a donc plus lieu de l'accorder ou de la refuser ;

Considérant que la demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU : Hauteur d'une construction isolée en ce que les nouveaux bâtiments G, J et K présentent toujours une hauteur plus importante que la moyenne des constructions voisines mais que ces trois bâtiments ont été réduits d'un niveau ;

Considérant que les conditions émises par la précédente commission de concertation relatives à la diminution des gabarits ont été respectées ;

Considérant que ces dérogations peuvent donc maintenant être accordées ;

Considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du RRU : Maintien d'une surface perméable en ce que la zone de cours et jardins n'est perméable à hauteur des 50 % requis par le RRU ;

Considérant que la refonte globale du projet en termes d'implantation n'a pas modifié à la baisse le taux d'imperméabilisation de la parcelle mais a permis de créer de nouveaux espaces de meilleure qualité ;

Considérant que les préoccupations de la commission de concertation concernaient spécifiquement la zone de cour et jardins, qui n'a pas été modifiée suite à la conservation du bâtiment K dans son implantation d'origine mais qui a été correctement justifiée plus haut ;

Considérant que la commission de concertation avait déjà souligné la qualité des abords, encore améliorée par le projet modifié, ainsi que la gestion exemplaire des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que l'emprise du parking n'a pas été modifiée à la baisse dans le projet modifié mais que cette emprise est indispensable pour répondre aux besoins en termes de mobilité de l'ensemble du site ; que l'imperméabilisation du site est due, certes à l'emprise du parking, des bâtiments existants et nouveaux, mais aussi aux cheminements semi-perméables, indispensables à la bonne utilisation des lieux par les habitants et les riverains ;

Considérant que la densité du projet a été fortement diminuée en hauteur sur l'ensemble du site mais que le taux d'emprise au sol n'a pas été drastiquement diminué ;

Considérant que la nouvelle mouture du projet propose de belles qualités en termes paysagers et environnementaux ainsi qu'une gestion exemplaire des eaux pluviales au sein de la parcelle, ce qui rend la dérogation à l'article 13 acceptable.

Considérant que la demande déroge à l'article 16 du Titre I du RRU : Stockage des eaux pluviales ainsi qu'à l'article 11 §3 du Chapitre 3 du RCU Eaux pluviales en ce que le volume des citernes ne respecte pas les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale ;

Considérant que la méthode de dimensionnement des citernes, validée par le facilitateur de Bruxelles Environnement, consiste en une combinaison de la méthode du calculateur réutilisation de Bruxelles Environnement avec celle du Guide du Bâtiment Durable, solution plus pertinente que celle qui découlerait d'une application stricte du RRU ;

Considérant dès lors que ces dérogations peuvent être acceptables ;

Considérant que la demande déroge encore légèrement à l'article 6 du Titre VIII du RRU : Nombre d'emplacements de parage à prévoir pour le logement en ce que le projet prévoit 151 emplacements de parage pour les 163 logements → soit un ratio de 0,93 emplacement/logement au lieu d'une place par logement ;

Considérant que le projet a été revu à la baisse en termes de nombre de logements, diminuant d'autant le nombre de places nécessaires sur le site pour cette fonction ;

Considérant que ce ratio semble suffisant au vu :

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

Considérant que cette dérogation est maintenant acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 18 du Titre VI du RRU – Aires de livraison en ce que la hauteur libre pour les places dédiées à la livraison au 1^{er} sous-sol font une hauteur de 2,20m au lieu de 2,60m ;

Considérant qu'étant donné la faible superficie des commerces projetés, la volonté du demandeur est de pouvoir utiliser ponctuellement, et suivant un horaire défini, les accès pompiers afin de permettre des livraisons sans limitation de hauteur ;

Considérant que deux zones de livraison sont dès lors considérées :

- la première, en sous-sol, dont la hauteur libre serait limitée à 2,20 m ;
- la seconde, à l'air libre et à proximité de la rue de Stalle, via l'accès pompiers ;

Considérant que la mutualisation de l'accès pompiers de façon ponctuelle pour assurer les livraisons des commerces semble judicieuse ;

Considérant que le projet prévoit tout de même des places dédiées à la livraison pour les plus petits véhicules, pour un usage plus quotidien, au 1^{er} sous-sol ;

Considérant que cette problématique a été étudiée afin de ne pas provoquer de nuisances liées à la mobilité dans le quartier, cette dérogation est acceptable.

En conclusion, l'implantation et les gabarits des nouveaux et anciens bâtiments rénovés ont été étudiés en fonction du dénivelé global du site (hauts gabarits côté talus de la rue du Wagon, dégagements de vues intérieures par la démolition et par le remaniement de certains gabarits) tout en respectant les gabarits aux alentours.

Les gabarits diminués dans le projet modifié côté rue du Wagon permettent de restructurer l'espace du côté de la rue et engendrent des séquences intéressantes au sein du site. Le projet génère une structuration urbaine cohérente et des espaces extérieurs bénéficiant d'un traitement paysager de qualité.

La création d'une porte d'entrée au quartier avec le jardin de pluie n° 1, le marquage du coin de la rue du Wagon et de la rue de Stalle par un bâtiment d'angle sont des interventions permettant une connexion adéquate du site à l'échelle du quartier.

Le projet permet le renforcement du logement et la rénovation du bâti existant ainsi que l'augmentation de la mixité dans le quartier.

Enfin, la valeur architecturale des bâtiments existants est renforcée tant par les interventions projetées sur ceux-ci que par le traitement architectural des nouvelles constructions (alliant à la fois les traces du passé industriel et des interventions contemporaines).

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

- Se conformer à l'avis du SIAMU une fois qu'il aura été reçu ;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo une fois qu'il aura été reçu ;
- Conserver la porte principale du bâtiment E et la configuration existante de cette travée ;
- Améliorer la connexion entre la rue de Stalle et l'horeca présent au rez-de-chaussée du bâtiment G en élargissant le portail d'entrée vers la future terrasse depuis la rue de Stalle ;
- Aménager un local vélos facilement accessible depuis la rue;
- Se conformer aux avis des services Voirie et Vert de la commune d'Uccle;
- Respecter les restrictions d'usage lors du chantier ou de la réalisation du projet dans le cadre de l'ordonnance sol ;

- Favoriser un maximum la réutilisation de terres excavées sur site dans le respect de l'ordonnance Sol ;
- Tendre vers les conditions reprises dans le code de bonnes pratiques concernant la protection des sols vivants lors des travaux de chantier "CBP_SOL_SolVivant_et_Chantiers.pdf" disponible en ligne ;
- Assurer une continuité de sol entre les zones isolées de plaines terres afin de favoriser la pédofaune ;
- Préciser les dimensions des passages pour la petite faune dans les clôtures.

Considérant que ces 5 dernières conditions doivent être précisées à Bruxelles Environnement avant délivrance du Permis d'Environnement.

Les dérogations aux articles 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne pour le bâtiment B), 8 (Hauteur d'une construction isolée pour les bâtiments H, J et K), 13 (Maintien d'une surface perméable pour la perméabilité de la zone de cours et jardins) et 16 (Stockage des eaux pluviales) du Titre I du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

Les dérogations aux articles 6 (nombre de stationnement pour le logement) et 18 (Aires de livraison) du Titre VIII du RRU sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus ;

La dérogation à l'article 11 §3 du Chapitre 3 du RCU Eaux pluviales est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

La dérogation à l'article 6 (Toiture d'une construction mitoyenne pour le bâtiment B) du Titre I du RRU n'a plus lieu d'être suite à la modification du projet et n'a donc plus à être accordée ou refusée ;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°07

Dossier 16-48042-2025 - Enquête n°127/25

Situation : Rue du Repos 135

Objet : modifier le nombre de logements, mettre en conformité la toiture plate et la porte d'entrée, changer la teinte des châssis et remettre en pristin état les divisions, supprimer un balcon arrière, percer une baie de porte

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-48042-2025 introduite, en date du 19/03/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le nombre de logements, mettre en conformité la toiture plate et la porte d'entrée, changer la teinte des châssis et remettre en pristin état les divisions, supprimer un balcon arrière, percer une baie de porte sur le bien sis Rue du Repos 135 ;

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

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

19/03/2025 : dépôt de la demande;

14/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis de la CRMS, instance à consulter, dans le cadre de la procédure ;

19/05/2025 au 02/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 14/05/2025 et émis le 06/06/2025 :

Les transformations projetées s'inscrivent dans le respect de l'expression architecturale du bien et n'ont pas d'impact sur les vues vers et depuis le Cimetière du Dieweg classé. Elles n'appellent donc pas de remarques d'ordre patrimonial. La CRMS se réjouit par ailleurs du traitement projeté de la zone de recul, qui permettra de déminéraliser les abords et s'intègre judicieusement dans l'environnement du bien.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre fermé le long de ce tronçon de voirie;

- La partie de la rue du Repos où s'implante le projet (entre le Dieweg et la chaussée de Saint-Job) est caractéristique des vieilles rues pavées d'Uccle, encaissée entre le mur du cimetière sur sa rive Est et le talus sur lequel s'implantent les maisons sur sa rive Ouest;
- La parcelle concernée par la demande se situe en face du site classé du Cimetière du Dieweg et le fond, jouxte la Propriété De Buck, inscrite à l'inventaire légal ;
- Cette parcelle très profonde, comporte un immeuble de deux logements, bâti, en retrait et en mitoyenneté, dans les années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-21742-1961 ;
- Les plans de la situation existante de droit, indiquent que le rez-de-chaussée est occupé par deux garages et les locaux techniques situés à l'arrière en partie enterrée, le 1^{er} étage et le 2^e étages sont occupés par deux appartements de 2 chambres ;
- Sur ces plans, annotées à la main et paraphées, des modifications vers une toiture à versants ont été ajoutées, et confirmées par le permis d'urbanisme délivré « sous réserve de se conformer aux corrections apportées aux plans » ;
- Dans la situation de fait, l'immeuble a été construit tel qu'imaginé au départ, avec un gabarit R + 2 avec une toiture plate ;
- Par ailleurs, suivant le reportage photographique de Google Street View, en 2009 les menuiseries en bois des châssis et portes d'entrée et de garages étaient peintes en brun foncé et brillant, et dès 2010, repeintes en gris clair, y compris les ferronneries ;
- Il apparaît également que des allèges pleines ont été ajoutées aux baies du 1^{er} étage ;
- Les maisons unifamiliales mitoyennes de gauche et de droite, sont plus anciennes et comportent une typologie de toiture à versants et ont récemment obtenus des permis d'urbanisme pour des chiens assis en façade avant, en 2005 pour le n°131 et en 2007 pour le n°137 ;
- Le jardin est situé un niveau plus haut que la chaussée ;
- Celui-ci est largement végétalisé, en-dehors d'une terrasse aménagée fin des années 1980, sans induire de nuisance ou de dérogation à la réglementation en vigueur ;

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

- La mise en conformité de la construction non conforme d'une toiture plate au lieu d'une toiture en pente ;
- L'isolation par l'extérieur de la toiture plate (non soumis à permis d'urbanisme) ;
- L'ajout d'une coupole au niveau de la toiture plate, pour faciliter l'accès pour l'entretien ;
- Le démontage du balcon arrière, agrandi en infraction ;
- Le réaménagement intérieur de tous les niveaux avec de légères modifications structurelles, dont le percement d'une baie au sein d'un mur porteur ;
- Les modifications inhérentes à la réunion de deux logements afin de créer une maison unifamiliale ;
- La remise en peinture des menuiseries bois en beige clair ;
- Le remplacement du vitrage de la porte d'entrée par un double vitrage en verre flûté ;

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

- Le programme prévoit d'une part de transformer les deux appartements en une maison unifamiliale et d'autre part de rénover l'immeuble, lui rendre ses caractéristiques d'origine et en améliorer les performances énergétiques ;

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

- en matière de programme :
 - les modifications structurelles sont limitées au stricte nécessaire, afin de garantir une maison unifamiliale avec une habitabilité optimale ;
 - le permis d'urbanisme de 1961, dans sa motivation, ne précise pas l'exigence d'une toiture en pente, bien qu'il puisse aisément être déduit, qu'il avait été estimé que des versants de toiture, permettraient une meilleure intégration au sein de l'alignement des bâtisses plus anciennes et comportant cette typologie ;
 - cependant, par rapport à la lecture actuelle du patrimoine que constitue ce tronçon de la rue du Repos, faisant face au Cimetière du Dieweg, et la qualité de ce qui a été réalisé, exiger une toiture en pentes, à deux versants, n'auraient pas la qualité attendue ;
 - en effet, l'immeuble tel que réalisé, comporte une typologie significative des années 1960 et une proportionnalité cohérente, avec une corniche alignée à celle de gauche et légèrement en deçà de celle de droite ;
 - Considérant également l'évolution des deux bâtiments mitoyens, ayant construit au cours du temps des lucarnes et chien assis, et dont celui du bien mitoyen de droite, prenant la quasi-totalité du versant de toiture, les cohérences d'intégration visées à l'époque, n'ont actuellement plus aucun intérêt ni raison ;
 - Par ailleurs, le maintien de cette toiture plate, lui permettait d'être aménagée en toiture végétalisée, afin de limiter le rejet des eaux pluviales vers l'égout ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'immeuble étant transformé en maison unifamiliale, le balcon au 2^e étage, devenu obsolète est supprimé, permettant de supprimer les vues sur l'intérieur d'ilot et assainir la façade arrière ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le pavage des accès carrossable et piétonnier est supprimé au profit d'un revêtement davantage cohérent avec la typologie de l'immeuble et les volontés actuelles d'améliorer la perméabilité des parcelles, à savoir, un revêtement en moellons, de type Flagstone en pierres naturelles et de larges joints ouverts ;
- par ailleurs, les espaces non essentiels à la circulation des voitures ou piétons, sont réaménagés en espaces plantés, garantissant l'aspect de petit jardin, tel que décrit dans le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les deux garages sont conservés ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La demande ne prévoit aucune modification par rapport au système de gestion des eaux pluviales ;
 - Cependant, les surfaces imperméables ayant été agrandies au cours du temps, telles que la terrasse arrière et également la toiture plate de plus de 100m², à mettre en conformité, une amélioration du système devrait être proposé, afin de diminuer significativement le rejet des eaux pluviales vers l'égout ;
- Quant aux autres aspects techniques propres à la demande, en matière de performances énergétiques :
 - La toiture plate est isolée par l'extérieur et afin de limité le réchauffement, sera couverte par une membrane d'étanchéité de teinte blanche ;
 - Bien que l'intention de proposer une teinte claire, réponde en partie aux exigences environnementales actuelles, cette membrane d'étanchéité ne peut garantir une amélioration du rejet des eaux de pluie, dans le cadre du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;
 - Considérant la nature des travaux, la demande n'est pas tenue d'y répondre, cependant, considérant l'infraction de la réalisation de cette toiture plate, et au regard de la structure de l'immeuble et de la toiture, il peut être aisément proposé l'aménagement d'une toiture végétalisée de type extensive, et cela sans que ça ne grève la possibilité d'éventuellement poser des panneaux solaires ;

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La réunion des deux appartements de 2 chambres, en une grande maison unifamiliale induit l'application de cette prescription ;
 - Considérant, dans le projet tel qu'introduit, la suppression d'un logement au profit d'un logement plus grand, permet de davantage répondre aux normes d'habitabilité actuelles ;
 - En effet, l'immeuble datant du début des années 1960, comporte deux appartements avec des espaces cloisonnés les uns par rapport aux autres, des séjours, un accès au vaste jardin uniquement pour le logement au 1^{er} étage (rez-de-jardin) un petit balcon pour celui du 2^e étage ;
 - Bien que chacun des locaux habitables, comporte des surfaces encore aux normes actuellement, le décroisement des espaces, en vue de créer une maison unifamiliale, permet l'aménagement de pièces traversantes et en meilleure communication avec le jardin ;
 - Au 2^e étage, le programme des chambres est augmenté d'une unité, et sert d'espace parental, avec une chambre, un espace de travail, un dressing et une vaste salle-de-bain, et donnant vue sur le jardin et l'intérieur d'ilot ;
 - Considérant l'amélioration des qualités d'habitabilité, en passant de deux logements à un seul, via le décroisement, et une meilleure répartition des pièces d'habitabilité et des communications avec les espaces extérieurs, la demande est acceptable ;

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

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - la toiture ayant été réalisée avec une typologie plate, au lieu de versants, tel qu'exigé par le permis d'urbanisme de 1961, et ce bien avant le classement du Cimetière du Dieweg, ne doit pas être considéré par rapport au périmètre de protection du site ;
 - les modifications au niveau de la façade avant, telles que les teintes des boiseries et les aménagements en zone de recul, tendent à restituer une lecture patrimoniale du bien et améliorer significativement son esthétique dégradé au cours du temps ;
 - Considérant que l'impact des vues vers et depuis le site classé du Cimetière du Dieweg, sont de nature à ne pas induire d'impact, considérant les modifications légères et également participent à restaurer des qualités constructives et de typologie à l'instar d'autres bâtiments implantés dans ce tronçon de la rue du Repos ;
 - En effet, les teintes claires proposées, telles que le beige, permettent de faire ressortir les divisions initiales ainsi que le jeu entre les différents matériaux composant cette façade, tout en maintenant une proportionnalité qualitative et adaptée dans son contexte bâti environnant et par rapport au site classé ;
 - La rénovation de ce bien, et principalement de la façade donnant sur l'espace publique, participe activement à la revalorisation de ce tronçon de la voirie donnant sur le Cimetière classé du Dieweg ;

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

- Proposer une toiture végétalisée de type extensive, permettant d'améliorer la gestion des eaux pluviales et l'esthétique ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de gestion des eaux pluviales ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le rejet des eaux pluviales à l'égout, doit être temporisé ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°08

Dossier 16-47953-2025 – Avis de la Commission de concertation

Situation : Avenue Montjoie 171

Objet : mettre en conformité le changement de destination au rez-de-chaussée d'un immeuble (logement en situation de droit vers bureaux, espace polyvalent et local d'archive en situation de fait) ainsi que la modification des châssis

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47953-2025 introduite en date du 16/01/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le changement de destination au rez-de-chaussée d'un immeuble (logement en situation de droit vers bureaux, espace polyvalent et local d'archive en situation de fait) ainsi que la modification des châssis ;
sur le bien sis Avenue Montjoie 171 ;

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

Vu que le bien est partiellement situé à moins de 20 mètres du Parc Montjoie inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du 10/09/1998;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/01/2025 : dépôt de la demande;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/04/2025 : réception des compléments;

06/06/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/06/2025 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis favorable du SIAMU sollicité en date du 06/06/2025 et réceptionné le 12/06/2025 ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales, de petites immeubles de logement, à l'exception des immeubles de logement de très grand gabarit dont l'un des deux fait l'objet de la demande ;
- Ceux-ci ont été construits en 1963 (permis d'urbanisme n° 16-23051-1963 qui visait la démolition de 8 maisons et la construction de deux immeubles) et forme le « Parc J.F. Kennedy » : un immeuble est situé avenue Montjoie 167-169-171 et l'autre immeuble est situé avenue Winston Churchill 161-163 ;
- L'immeuble concerné par l'objet de la demande (167-169-171) présente un gabarit R+7 ;
- Les plans de l'aile gauche de l'immeuble (sis au numéro 171), érigé sur base du permis d'urbanisme n° 16-23051-1963 délivré le 21/03/1963, ne sont pas disponibles aux archives de l'administration communale. Cependant, le permis mentionne que l'ensemble du rez-de-chaussée est affecté au logement. La situation de droit a été retranscrite en utilisant les plans de rez-de-chaussée de l'immeuble sis au numéro 167. Après analyse du bâtiment, il apparaît en effet que l'immeuble présente une symétrie entre l'aile gauche et droite ;

- Ces immeubles ont été construits de manière légèrement différentes par rapport aux plans d'origine : la répartition des logements et la destination des locaux diffèrent, la dimension des baies ne correspond pas toujours et une piscine a été construite entre les deux bâtiments sans demande de permis (celle-ci est visible sur Bruciel depuis l'origine également) ;
- Concernant la présente demande, il apparaît donc que, lors de la construction de l'immeuble, le permis 16-23051-1963 prévoyait un rez-de-chaussée intégralement résidentiel dédié à l'affectation « logement » mais il s'avère que lors de l'exécution des travaux, l'affectation et les plans de l'aile gauche non pas été respectés. Une partie du rez-de-chaussée a en effet été affecté à des bureaux et locaux divers (salle d'attente, secrétariat, consultation et chambre noire) comme le démontre le plan électrique datant du 19/06/1966 joint au dossier ;
- Le plan de la situation existante de fait, faisant l'objet de la présente demande de mise en conformité, se détaille comme suit :
 - BUREAU 1 (surface brute = 39,98 m²) composé de : bureau n°1 (16,43 m²) et espace polyvalent (16,91 m²) ;
 - BUREAU 2 (surface brute = 42,05 m²) composé de : bureau n°2 (12,64 m²) et bureau n°3 (18,37 m²) ;
 - LOCAL ARCHIVES (surface brute = 13,42 m²) composé de : local archives (11,63 m²) ;
- Le demandeur a par ailleurs également remplacé quatre châssis en 2015. Les menuiseries extérieures en bois originelles ont été remplacées par des châssis en PVC présentant une finition « imitation bois de ton foncé ». Ce choix a, d'après la note explicative jointe au dossier, été motivé par des considérations de performance énergétique, de coût et de facilité d'entretien ;

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

- La mise en conformité du changement de destination au rez-de-chaussée d'un immeuble (logement en situation de droit vers bureaux, espace polyvalent et local d'archive en situation de fait) ainsi que la modification des châssis ;

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

- Les transformations apportées datent de l'origine de la construction (dès 1966) et offrent des bureaux (bureau n°1 à 3), un espace polyvalent et un local d'archives (situés au rez-de-chaussée de l'immeuble) ;
- Ces locaux tels qu'existants en situation de fait datent donc de la construction de l'immeuble et s'intègrent parfaitement dans sa composition et son architecture ;
- De plus, bien que l'intégralité du rez-de-chaussée n'ait pas pu être relevée, il apparaît, à l'exception du logement du concierge, que l'ensemble des autres rez-de-chaussée se compose également uniquement de bureaux, de locaux d'archives ou d'autres espaces similaires ;
- Le projet ne modifie pas le volume de l'immeuble, les modifications étant essentiellement intérieures et les superficies totales étant maintenues au sein de l'immeuble ;

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 et l'application de l'art. 207 §3 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- L'ensemble des façades de l'immeuble est cohérent ;
- Les modifications intérieures (changement de destination de logement vers bureaux, espace polyvalent et local archive) apportées ont été réalisées à l'origine de la construction ;
- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC (en, 2015) n'est pas très qualitatif au sein d'un bâtiment repris à l'inventaire. Les châssis sur les plans d'origine sont repris dans la légende en bois vernis. Les châssis sur les plans de la situation de fait sont repris dans la légende en PVC présentant une finition « imitation bois de ton foncé » ;

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

- Prévoir des châssis en bois lors du prochain remplacement et le spécifier sur la légende des plans ;

Que cette modification répond 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'elle ne concerne que les menuiseries extérieures (4 châssis) ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera davantage qualitatif dans le futur ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 18/06/2025
Objet n°09

Dossier 16-47939-2025 - Enquête n°124/25

Situation : Rue Joseph Bens 134 - Rue Gatti de Gamond 2

Objet : isoler la toiture, les façades arrières et les façades pignons par l'extérieur et mettre en conformité des différences d'aménagement relevées entre la situation de droit et existante au rez-de-chaussée, sous-sol et en façade

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47939-2025 introduite, en date du 16/01/2025 ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler la toiture, les façades arrières et les façades pignons par l'extérieur et mettre en conformité des différences d'aménagement relevées entre la situation de droit et existante au rez-de-chaussée, au sous-sol et en façade avant sur le bien sis rue Joseph Bens 134 et rue Gatti de Gamond 2 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture qui prescrit *"la toiture répond aux conditions suivantes : 1° « ... », 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et de ses annexes contiguës"*, en ce que la nouvelle isolation en toiture induit une rehausse de 20cm de celle-ci et que la toiture du bâtiment existant se situe déjà plus haut que celles des bâtiments mitoyens ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/05/2025 au 02/06/2025 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :

Considérant que la demande déroge à l'article 4, §3 – Profondeur du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la nouvelle isolation dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond ;

Considérant cependant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, la pose d'une isolation sur une façade non visible depuis l'espace public dont le dépassement est inférieur ou égal à 30cm ne nécessite ni l'avis du Fonctionnaire Délégué, ni l'exécution des mesures particulières de publicités ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

16/01/2025 : dépôt de la demande;

28/02/2025 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/04/2025 : réception des compléments;

14/05/2025 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU :

19/05/2025 au 02/06/2025 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/06/2025 : 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 de l'Environnement sollicité émis le 13/05/2025

« Considérant que des colonies de moineaux, martinets et hirondelles sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région,
Considérant la législation (Ordonnance relative à la conservation de la nature du 1^{ier} mars 2012. Art. 67. § 1er.) protège toutes les espèces européennes d'oiseaux, si des sujets nidifient sur place, il est interdit de porter atteinte aux nids entre la mi-avril et la mi-août ;
Il serait favorable à la biodiversité de placer des nichoirs sur le bâti, selon les indications ci-dessous (<https://protectiondesoiseaux.be/documents-en-ligne/>) ;

Nichoirs martinets

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

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

Nichoirs moineaux

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

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

Nichoirs hirondelles

Le nichoir peut être placé sous les pentes du toit ou sous d'autres avancées "surplombantes" à l'extérieur des bâtiments. Évitez cependant d'installer le nichoir juste au-dessus d'une entrée ou trop près d'une route et préférez un endroit bien dégagé sous l'avancée d'un toit. Vous pouvez utiliser une planche à fientes en-dessous du nid pour éviter certains désagréments tels que les souillures de façade ou autres inconvénients.

- HAUTEUR : le nichoir est à placer à 4 m du sol au minimum, l'idéal étant plus haut.
- ORIENTATION : l'orientation du nichoir n'est pas déterminante mais il doit être placé sous une corniche débordante (qui le protégera du soleil) et qu'il soit protégé de la pluie. Les hirondelles de fenêtre aiment les nichoirs placés « côté rue ».
- QUELLE DISTANCE ENTRE DEUX NICHOURS : les hirondelles sont des oiseaux particulièrement sociables qui vivent en colonie. Il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs à proximité les uns des autres.
- QUELLE QUANTITÉ DE NICHOURS INSTALLER : en fonction de l'espace à votre disposition, vous pouvez installer plusieurs nichoirs directement pour favoriser leur occupation. Ils seront alors occupés en fonction de la présence de nourriture en plus ou moins grande quantité.
- ASTUCE : les nids sont plus rapidement adoptés lorsqu'ils sont fixés sur un fond clair ou en bois, plus ressemblant à leur habitat naturel. »

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/05/202 et sera remis en cours de procédure.

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier à prédominance résidentielle qui comprend aussi localement des commerces et services de proximité et des équipements d'intérêt collectif. Il est constitué d'un mixte entre des maisons mitoyennes et des immeubles à appartements ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est un immeuble d'angle situé au croisement de la rue Gatti de Gamond et de la rue Joseph Bens ;
- La rue Gatti de Gamond est une rue passante située dans le prolongement de l'avenue du domaine. Les immeubles et maisons situées du même côté que le bien sont implantés en ordre fermé, à l'alignement avec une zone de recul. Les immeubles situés en face sont implantés en ordre ouvert ;
- Le bien sur lequel porte la demande est un immeuble de gabarit R+2, avec une toiture mansardée qui comprend deux niveaux d'habitations supplémentaires ;

- Il se compose de deux commerces au rez-de-chaussée et de sept logements aux étages ;
- C'est un immeuble en briques rouges avec des bandeaux de pierres beiges et des zones en cimentage ocre. La toiture est réalisée en tuiles plates gris foncé. Le niveau mansardé comporte plusieurs fenêtres droites identiques surmontées d'un fronton. Le dernier niveau comporte des fenêtres de toit et une terrasse engagée dans la toiture. Les menuiseries sont en bois peints en noirs aux étages et en PVC noir au rez-de-chaussée ;
- La zone de recul côté rue Gatti de Gamond est réalisée en dalle béton. Elle est actuellement utilisée pour disposer les étals du commerce. Avant 2018, elle était utilisée comme petite terrasse et espace de présentation.
- L'immeuble a été bâti dans les années '30 suite à l'octroi du permis n°16-7275-1932.
- Il a fait l'objet de modifications dans les années '90 avec l'octroi d'un permis pour la création du deuxième niveau sous toiture, le réaménagement intérieur et certaines modifications de façades (n°16-31173-1990) ;
- Des modifications ont été apportées entre temps sans demande de permis préalable et font l'objet d'une demande de mise en conformité. Ces modifications concernent les matériaux de façade, le cloisonnement en cave et des modifications intérieures au rez-de-chaussée ;
- Les photographies de la rue font également apparaître les modifications suivantes au niveau de la zone de recul : les baies ont été comblées, une tente solaire ainsi qu'un distributeur de colis Bpost ont été ajoutées. Ces modifications ont été apportées entre 2018 et 2022 ;
- Les bâtiments voisins présentent un étage de moins que celui qui nous occupe ;
- La maison de droite, située rue Gatti de Gamond n°4, est une maison en briques orange avec des éléments décoratifs en pierre. Elle dispose d'un mansard en ardoises rouges foncées et une toiture en tuile rouge. Sa zone de recul est entièrement plantée à l'exception de l'accès et est délimitée par un petit muret avec des pilastres et des traverses métalliques ;
- La maison de gauche, située rue Joseph Bens n° 132 est également une maison avec une façade travaillée en briques rouges et crépis clair. Les menuiseries sont en bois lazuré. La mansarde est réalisée en ardoises grises avec une toiture plate. Dans cette rue, les maisons sont implantées à l'alignement du trottoir ;

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

- L'isolation de la toiture par l'extérieur induisant une rehausse de 20cm de la hauteur de celle-ci avec repose d'une couverture en tuile similaire à l'existant ;
- La pose d'un complexe crépis de teinte claire sur isolant d'une épaisseur de 14cm sur les pignons et la façade arrière ;
- La mise en conformité des modifications de matériaux en façade :
 - Corniche en bois peint en blanc plan au lieu de PVC gris clair ;
 - Châssis en bois peints en noir au lieu de PVC gris clair aux étages ;
 - Portes d'entrée en PVC noir au lieu de PVC gris clair ;
 - Toiture en tuiles gris foncé au lieu de noir ;
- La mise en conformité du cloisonnement en cave ;
- La mise en conformité des modifications au rez-de-chaussée :
 - Ajout d'un WC dans la cour intérieure ;
 - Modification du cloisonnement du magasin 1 ;
 - Modification des formes de baies en façades qui correspondent aux baies de la situation antérieure (permis de 1932) à l'exception des allèges des fenêtres donnant sur la rue Joseph Bens qui ont été légèrement réduite ;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que la modification des aménagements intérieurs répond aux besoins d'utilisation des occupants et n'engendrent pas de modifications structurelles ;
 - Considérant que les fenêtres au rez-de-chaussée arrière ont été maintenues et non fermées comme dans les plans de 1990 ce qui permet de conserver davantage de lumière dans ces espaces ;
 - Considérant que le petit volume qui a été ajouté dans la cour au rez-de-chaussée permet au commerce de disposer d'un sanitaire et s'implante sous le débord du 1er étage de sorte qu'il n'augmente pas l'emprise au sol général du bâtiment, ni la superficie imperméable puisque l'arrière du bâtiment est occupé par une petite cour pavée ;
- en matière d'aménagement de la zone de recul :
 - Considérant que les plans d'époque ne précisent pas l'aménagement de la zone de recul ;

- Considérant que les plans joints à la demande ne reprennent pas non plus l'indication de la zone de recul, ni celles des voisins de la rue Gatti de Gamond et qu'il est donc nécessaire de compléter le plan d'implantation avec ces éléments ;
- Considérant cependant que les photographies aériennes de 1956 montrent que cette zone était déjà minéralisée ;
- Considérant la position particulière du bâtiment à l'angle de la rue et la manière dont se raccorde la zone de recul à l'espace public ;
- Considérant que cet espace contribue au bon fonctionnement du commerce au rez-de-chaussée,
- Considérant qu'il est probable que cet aménagement date de l'époque de la construction bien que les photographies antérieures soient trop floues pour l'affirmer ;
- Considérant donc que bien que non conforme aux normes actuelles, cet aménagement daterait d'avant l'entrée en vigueur des réglementations applicables aux zones de recul et s'accorde avec son environnement ;
- Considérant que les modifications en infractions au niveau de la zone de recul du commerce, à savoir l'ajout de la tente solaire, la fermeture des baies, l'installation des étals, et du distributeur de colis et le maintien des enseignes obsolètes, n'apparaissent pas sur les plans projet et ne font pas partie de la présente demande ;
- Considérant qu'il appartient au propriétaire du commerce d'introduire un permis d'urbanisme spécifique pour la mise en conformité de ces éléments ou de remettre les lieux en pristin état ;
- en matière de façade avant :
 - Considérant que les châssis PVC gris clair prévus au précédent permis ont été remplacés par des châssis PVC de teinte noire au rez-de-chaussée et en bois peint en noir aux étages ;
 - Considérant que le rez-de-chaussée dispose d'un langage différent des étages par son statut commercial ;
 - Considérant que la teinte est uniforme sur l'ensemble du bâtiment donnant de la cohérence à l'ensemble et que la différence de matériaux entre le rez-de-chaussée et les étages peut s'envisager ;
 - Considérant que la foncé permet un contraste avec la façade et s'accorde aux matériaux ;
 - Considérant que les modifications des matériaux de façade et toiture en situation existante forment un ensemble cohérent qui conserve les qualités de la façade initiale ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Considérant que la rehausse de la toiture est induite par la pose d'une isolation performante en toiture qui est une démarche écologique à encourager ;
 - Considérant que le bâtiment existant présente déjà une hauteur de toiture plus importante que les biens voisins et que la rue présente des gabarits variés ;
 - Considérant que la rehausse supplémentaire ne sera que peu perceptible depuis l'espace public et ne modifiera pas les perspectives et la cohérence de la rue puisque le niveau de corniche est conservé ;
 - Considérant que cette rehausse n'entraîne pas d'impact sur les fonds voisins ;

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

- Compléter le plan d'implantation avec la zone de recul de l'immeuble ainsi que celle des voisins sur la rue Gatti de Gamond ;
- Corriger le dessin de la Façade ouest en faisant apparaître la modification de matériaux du pignon (crépi sur isolant à la place de briques) ;
- Préciser la teinte du nouveau crépi sur les pignons ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de précisions concernant les matériaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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