

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20 février 2013
Objet n° 9

Dossier 16 – 40557 – 2012 - Enquête n° 008/13

Demandeur : M. Seynave Léon (administrateur) de Conception et développement immobilier sa

Situation : rue de Stalle, 40

Objet : Demande mixte d'urbanisme et d'environnement pour la construction d 26 appartements et 4 maisons uni-familiales, la rénovation de la maison existante en 3 appartements et de ses annexes et écuries en 3 entités sur le site du « moulin blanc », ainsi qu'un parking couvert de 36 emplacements et un parking non couvert de 14 emplacements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°40.557-2012 et de permis d'environnement n°9005, introduite le 16/05/2012 par la S.A. Conception et développement immobilier, c/o Monsieur Léon Seynave et visant la revalorisation du site du « moulin blanc », sis rue de Stalle 40, par :

- L'aménagement de l'étang en milieu de parcelle, dont la modification de son contour et de ses berges ;
- la construction d'un ensemble de 3 petits immeubles pour un total de 26 appartements sur la partie gauche du site ;
- la construction 4 maisons unifamiliales en fond de parcelle ;
- la rénovation et la restructuration de la maison principale existante en 3 appartements, tel que la situation existante ;
- La modification d'affectation de ses annexes en 3 unités de logement ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en zone de parc, couvertes par une ZICHEE et pour partie en zone de protection du Parc Raspail, site classé ;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de bâtisse (article 7 et 8 du titre I)

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projet de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 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)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- Permis d'environnement : 1A ou 1B
- Projet soumis à rapport d'incidences (rubriques 20 et 26 de l'annexe B du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/01/2013 au 21/01/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Patrimoine vert et vis-à-vis directs : C'est une zone ZICHEE. Le biotope existant sera détruit. Le projet n'est pas assez perméable au maillage vert fonctionnel. Ce projet est le souhait d'optimiser la rentabilité.

Une annexe du bâtiment E est fort proche et donnerait des vues vers les jardins des n°39, n°37 et suivants de la rue Rittweger. Il faut interdire des châssis de type velux.

Zone inondable : La vallée de l'Ukkelbeek est une zone inondable. Il est incompréhensible de permettre de perméabiliser encore plus de surface. Le projet prévoit d'excaver et de bétonner de manière étanche, sur 4 mètres de profondeur une zone de 1300m². Au total, c'est une surface d'environ 2000m² d'emprise au sol qui vont être imperméabilisées.

Le projet engendre la destruction irréversible de la zone bleue et verte.

Les sous-sols et impact sur la nappe phréatique : Le rapport d'incidence ne dit rien sur l'impact de la construction d'un parking souterrain dans la nappe phréatique.

Les intérieurs d'îlot : la Commune d'Uccle doit rester cohérente avec sa politique concernant les intérieurs d'îlot. Or le projet prévoit 4 maisons à la limite de la propriété.

Urbanisme : Le projet ne s'harmonise pas avec le quartier bâti traditionnel. La hauteur et la profondeur des bâtisses semblent exagérées, compromettant l'ensoleillement et la vue. Le projet urbanistique n'est pas particulièrement créatif et original de par son caractère architectural.

La couleur envisagée pour les façades est le noir.

Infraction à la législation : Règlement Régional de l'Urbanisme, titre II, chap2, art 4 et Règlement Régional de l'Urbanisme, titre I, chap 2 : hauteur et profondeur de bâtisse.

Procédure : Le plan d'implantation de la situation existante ne reflète pas la réalité : les arbres à hautes tiges existants situés sur le site concerné le long de la clôture mitoyenne avec les habitations de la rue Rittweger ne figurent pas sur le plan. Le plan de l'implantation de la situation projetée n'identifie nullement ces arbres existants et ne donne aucune information sur l'avenir de ceux-ci.

Trafic et stationnement : Le nombre minimaliste de places de parking prévu amènera une saturation du parking dans le quartier.

Chantier : Les riverains aimeraient avoir une vue claire sur le planning à long terme. Quelle sera sa durée, quels impacts en terme de nuisances sonores ?

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/05/2012: dépôt de la demande

28/06/2012 accusé de réception d'un dossier complet

03/12/2012 : réception de l'avis de la Cellule « Incidences » de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement déclarant le rapport d'incidences conforme et complet ;

Considérant que le site a déjà fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-38677-2008 délivré le 12/05/2009, et périmé :

- pour la construction d'un immeuble à 15 appartements implanté perpendiculairement à la rue de Stalle et sur la partie gauche de l'étang ;
- pour la construction de 4 maisons groupées, implantées en fond de parcelle, de gabarit R+1 ;
- prévoyant le maintien du bâti principal existant sur cette parcelle et implanté à l'angle de la rue de Stalle et de la rue Rittweger ;
- présentant une densité inférieure à 0,50 ;

Considérant que ce permis octroyé a fait suite au certificat d'urbanisme n°0701 auquel il s'est conformé en ce qui concerne le programme général, le nombre de logement, d'emplacement de parking et les aménagements des abords ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Le Service Vert le 12/07/2012 qui précise que le plan n'est pas complet en ce qui concerne les arbres de la parcelle et que ceux à abattre ne sont pas indiqués au plan;
- Le Service Technique de la Voirie le 04/07/2012, qui demande que le dossier soit complété :
 - d'un plan détaillant le traitement des eaux pluviales ainsi que celui des eaux usées, avec l'endroit du raccordement au réseau public d'égouttage.
 - de l'indication des bassins d'orage dimensionnés pour contenir 33 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale, placés en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'ajutage de chaque bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant.
Le projet détaillera la superficie de chaque surface imperméabilisée, la capacité de chaque bassin d'orage et les raccordements (endroit, profondeur et diamètre).
 - d'un plan de détail du raccordement de la voirie privée sur la rue de Stalle.

- d'un niveau d'implantation : Toutes les constructions seront situées altimétriquement en référence à un point de repère unique, idéalement situé sur un seuil de bâtiment existant ne devant pas être modifié.

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o La CRMS a émis un avis défavorable en date du 10/08/2012 sur la demande telle que présentée, tant à propos du non-respect de l'aspect pittoresque et paysager du site que sur sa densification et demande une étude historique, paysagère et hydraulique du site

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg ;
- Sa typologie d'espace ouvert confère au lieu, avec le parc Raspail en vis-à-vis, une respiration dans le tissu urbain à l'approche du carrefour du Globe et du début de l'avenue Brugmann ;
- Cet ensemble, de grande qualité paysagère, est rehaussé par la présence de la chapelle de Stalle, monument classé, et de ses abords aménagés ;
- Il comporte un étang le long de la rue de Stalle et des bâtiments, à l'angle de celle-ci avec la rue Rittweger (moulin Klipmolen) ;
- Lorsque l'on parcourt la rue de Stalle en direction de la ville, la première maison au-delà du site (n° 24, rue de Stalle) est une maison à 3 façades participant à la perspective des lieux ;
- Le relief des lieux est ascendant vers le cœur de l'îlot, où à proximité des limites de fond des parcelles de la chaussée d'Alseberg, on trouve les arbres les plus significatifs du site sur le plan du paysager (non renseignés au plan en essence et diamètre) ;
- Ces derniers participent à l'atténuation, vis-à-vis de l'espace structurant et de la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement, de l'impact visuel des façades arrières inesthétiques et peu composées du bâti de la chaussée d'Alseberg ;
- La parcelle présente une configuration irrégulière, avec une partie plus profonde vers l'intérieur de l'îlot, derrière l'étang ;
- En situation existante et en fonction de la superficie actuelle de l'étang (+/-1630m²), ainsi que de la zone verte qui l'englobe (+/-3500m²) et de l'angle Rittweger/Stalle où sont implantés les bâtiments formant l'ensemble du moulin, le solde de la superficie de la propriété en zone d'habitation sur lequel s'implante le projet s'élève à +/- 40ares ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que le parti général du projet comprend 5 grandes zones d'interventions :

- l'étang proprement dit dont les berges actuelles doivent être refaites et que le projet remplace par des zones d'extension de l'étang et de transition plantées, au profit de la faune et de la biodiversité;
- l'aire entre la limite parcellaire gauche de la parcelle et l'étang existant, sur laquelle la demande propose d'implanter, sur un socle commun de parkings, 3 immeubles de gabarit R+2+étage en recul répondant aux caractéristiques suivantes :
 - o l'immeuble repris « A » aux plans, à l'entrée du site et comprenant un total de 10 appartements, avec un bureau et 2 appartements au rez-de-chaussée, 3 appartements au premier et second dont l'un, à chaque niveau, n'a aucune vue vers l'intérieur de l'îlot, ainsi que 2 appartements au 3^{ème} étage (en recul);
 - o l'immeuble repris « B » aux plans et comprenant 9 appartements dont l'un au premier et second étage ne dispose également d'aucune vue sur l'intérieur de l'îlot ;
 - o l'immeuble repris « C » aux plans et comprenant 7 appartements ;
- les bâtiments formant l'ensemble patrimonial du « Moulin blanc » proprement dit, soit :
 - o la maison principale reprise « F au plan », que la demande transforme en 3 appartements ;
 - o ses annexes reprises « E » aux plans et implantées en arrière de la maison, que la demande transforme en 1 logement tout en maintenant une partie de l'espace de rangement ouvert pour y intégrer 3 emplacements de parcage et un rangement « poubelles » ;
 - o ses écuries, reprises « D » aux plans implantées le long de la rue Rittweger, que la demande transforme en deux logements, en modifiant leurs façades pignons et celle à rue ;

- la partie la plus profonde de la parcelle, se développant au cœur de l'îlot, où la demande projette l'implantation de 4 maisons unifamiliales dans une typologie de villa isolées, d'un gabarit rez-de-chaussée avec toiture verte légèrement en pente ;
- une voirie interne au site et donnant accès à l'intérieur de l'îlot, permettant l'accès des véhicules de secours du SIAMU, les déménagements et autres services lourds (remplacement de chaudière,...) jusqu'à l'ancien poulailler existant, implanté en milieu de parcelle et transformé en garage pour 3 voitures ;
- le projet poursuit cette voirie sous forme d'un piétonnier longeant les limites arrières des parcelles contiguës en direction des 4 maisons implantée en de fond de parcelle ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- le principe d'un aménagement partiel du site est entériné par les autorisations octroyées antérieurement (certificat d'urbanisme et permis d'urbanisme précités) ;
- le permis d'urbanisme périmé prévoyait, sur l'aire des bâtiments A, B et C du présent projet, un immeuble monolithique aux volumes variables et dégressifs, se développant, au départ de la rue de Stalle, vers l'intérieur de l'îlot ;
- l'emprise au sol du projet est similaire à celle du projet octroyé ;
- l'aménagement de ce site participe à l'évolution de ce quartier en plein essor urbain et sa reconversion partielle en logement est compatible tant avec le caractère verdurisée et protégé de la zone de protection du Parc Raspail qu'avec cet intérieur d'îlot de grande qualité ;
- le projet répond aux impacts relevés dans le rapport d'incidences, comme développé ci-après ;
- le projet permet de maintenir le Domaine du Moulin Blanc comme intéressante ressource historique, topographique et paysagère d'Uccle ;
- le projet indique en outre une volonté de trouver un nouvel équilibre fonctionnel entre l'imperméabilisation partielle de l'îlot et le maintien, voire le renforcement de son maillage bleu et vert, en tirant profit des potentialités du site tout en revalorisant ses éléments faibles au niveau paysager et écologique (plantations de nouveaux arbres - essences indigènes à haute tige, remise en valeur de l'aspect naturel de l'étang)
- La revalorisation de l'étang en agrandissant sa surface et en créant un contour plus irrégulier participe à lui donner un aspect plus naturel dans le paysage du site, d'autant que ces nouvelles berges sont traitées en zones de transition pour la flore et faune, au profit de ce micro-biotop ;
- Le traitement architectural du projet permet une lecture claire et franche des différentes phases de construction en distinguant le langage des nouvelles constructions du bâti historique ;
- la restructuration des 3 logements de la maison existante en profitant des vues vers l'étang participe à la valorisation de ce bien patrimonial dont le projet tente de conserver les volumes et caractéristiques essentielles (tout en marquant l'intervention contemporaine au profit de sa lisibilité) ;
- La reconversion des annexes du Moulin et notamment ses écuries respecte leurs caractéristiques spatiales et architecturales, en marquant cependant clairement toute intervention contemporaine, de sorte à en assurer la lisibilité;
- l'implantation projetée des trois petits immeubles repris A, B et C aux plans sur un socle commun en sous-sol qui abrite les parkings conserve des ouvertures de vues et le caractère paysager de l'intérieur de l'îlot et en assure la quiétude, en ce que la présence de l'automobile est fortement limitée;
- le maintien du bâtiment de « l'ancien poulailler » en milieu de parcelle et derrière l'étang participe au maintien du caractère historique de ce site et de son paysage, mais avec une affectation complémentaire à l'entretien de ce site de grande qualité;
- L'implantation de logements unifamiliaux en fond de parcelle pourrait s'envisager, en assurant cependant des zones de jardins plus importantes pour chaque habitation ;
- Sur le plan architectural, le projet présente une belle cohérence de rythme dans ces nouvelles implantations, utilise un matériau de façade naturel en rapport avec le site et assure le caractère patrimonial des bâtiments existants en marquant clairement ses interventions contemporaines ;

Considérant que la demande telle qu'introduite fait cependant l'objet de nombreuses remarques et observations :

- o les parcelles concernées se situent dans l'emprise du hameau médiéval de Stalle et à hauteur du Clipmolen, connu depuis le 14^e siècle, et la nature du bâti actuel (www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie ; Atlas du Sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 3 : Uccle, sites 32 et 37) ;
- o **D'une manière générale**, le plan d'implantation doit faire apparaître :
 - o les arbres existants, à abattre et à planter, afin de juger de la pertinence des implantations des différents immeubles et en proposant au maximum des espèces indigènes, ce afin de répondre au mieux aux considérations du maillage vert écologique.
 - o la proximité entre l'immeuble C et la limite du fond de parcelle impose le maintien de l'écran arbustif existant sur le talus à maintenir, et un aménagement comme suit :
 - o une zone de recul de minimum 1 mètre de profondeur avec écran arbustif devant les clôtures projetées, non carrossable et non bâtie, en bordure de la propriété et longeant sentier,
 - o les écoulements des eaux existantes sur le bien,
 - o le maintien, voire la reconstitution d'un véritable écran de verdure en bordure de la propriété,
 - o le maintien de l'écran végétal existant, voire sa replantation, sur la parcelle du demandeur, entre le verger en fond de parcelle et les maisons implantées rue Rittweger s'impose pour des raisons d'intimité entre parcelles voisines,
 - o cet aménagement doit aller de pair avec l'aménagement de jardins suffisants pour ces maisons,
 - o la modification du contour de l'étang doit assurer le respect de la même superficie apparaissant dans la situation de droit du PRAS, en dehors des zones de transition pour ses berges et ne pas s'envisager au-dessus de surfaces construites ;
 - o le graphisme des plans en ce qui concerne les aménagements extérieurs est confus quant aux limites entre zone de jardins et zones de circulation et il s'indique de limiter au maximum tous les superficies de chemins sur la parcelle ainsi que leur largeur, et de supprimer toute possibilité de parcage extérieur non couvert proche de la maison existante (F) et de ses annexes;
 - o Le projet ne laissant aucun espace libre permettant un maintien durable de la faune sauvage (surface réduite, barrière infranchissable,..); il faut intégrer dans le projet une zone verte protégée (des habitants et de leurs animaux familiers par des barrières permettant le passage de la faune sauvage) pour l'avifaune et les batraciens;
 - o La modification du site telle que prévu perturbera grandement la faune présente sur le site, il serait bon de lui fournir un refuge au sein de la pièce d'eau, il faut donc créer, lors des travaux, une île plantée permanente au centre du plan d'eau de minimum 20m², qui soit interdite d'accès aux habitants;
 - o la situation actuelle doit prendre en compte le caractère existant du site, tant au niveau de la flore, de la faune et de son hydrologie ;
 - o le quartier de la demande présente des problèmes récurrents d'inondations et de gestion des eaux pluviales;
 - o dans son état actuel, l'étang du moulin blanc n'est plus alimenté que par la nappe, que ceci résulte de travaux dont le demandeur n'est pas responsable, mais qu'il serait intéressant d'envisager de reconnecter l'Ukkelbeek sur l'étang et de pouvoir s'en servir comme bassin d'orage de celui-ci;
 - o la situation quant au tracé actuel de l'Ukkelbeek en dehors des limites de la parcelle, présentée en séance et selon des sondages de l'IBGE, doit être affinée;
 - o la réalisation du parking souterrain aura des conséquences sur les mouvements de l'eau en sous-sol, que les informations fournies à ce sujet devraient être étayées ;
 - o les informations fournies quant à d'éventuels travaux sur le pertuis de l'Ukkelbeek sont lacunaires ;
 - o le projet crée une perte de surface perméable et de volume vert ;
 - o d'envisager la possibilité de reconnecter l'Ukkelbeek à l'étang : le pertuis d'eaux usées passant sous les maisons situées aux numéros 19,21 et 25 rue Rittweger en direction de la parcelle concernée, et son tracé sur le site;

- o Les conséquences hydrologiques de la construction du parking en sous-sol doivent faire l'objet de détails de sa mise en œuvre (type de drains, cannes filtrantes, etc) en prenant compte l'impact des constructions en sous-sol sur les mouvements de la nappe et ce aussi par temps de pluie ;
- o En ce qui concerne les bâtiments A, B, C implantés au nord-est de la parcelle :
 - o l'implantation de 3 immeubles différenciés permet de créer des percées de vues vers l'intérieur de l'îlot depuis les propriétés voisines ;
 - o la présente demande augmente cependant sensiblement le nombre de logements par rapport au permis d'urbanisme et au CU octroyé sur le site, soit 8 nouveaux logements supplémentaires, ce qui engendre des volumes trop importants;
 - o les immeubles A et B comprennent des appartements qui ne disposent pas de vue intéressantes vers l'intérieur de cette parcelle et de ses qualités ;
 - o l'immeuble C en fond de parcelle est implanté trop proche de la limite arrière du terrain pour respecter le talus, l'équilibre des volumes bâtis, le couvert végétal existant et l'intimité avec les immeubles implantés rue de Stalle et chaussée d'Alseberg,
 - o le projet crée :
 - o d'une part un socle commun sous les 3 immeubles pour intégrer le parking en sous-sol (36 emplacements pour 26 appartements) ce qui assure une seule entrée du site au profit des aménagements paysagers et du maintien de l'aspect de la propriété depuis l'axe structurant ;; qu'il y a cependant lieu de prévoir une couche de 80 cm de terre au-dessus des toitures de parking. Par rapport à la particularité des lieux, il y a lieu de rajouter 1m au lieu de 60 cm pour pallier aux éventuelles inondations.
 - o d'autre part un accès carrossable jusqu'en intérieur d'îlot, ce qui porte atteinte à la qualité de cet intérieur d'îlot et à la quiétude du lieu, ce qui ne peut s'envisager ; la capacité projetée en sous-sol doit comprendre les parkings des nouvelles maisons ;
 - o Les emplacements de parcage à l'entrée du site, peuvent s'envisager pour les visiteurs et le bureau implanté au rez-de-chaussée du Bloc A, mais en conservant un accès piétonnier devant l'entrée de l'immeuble A;
 - o Le traitement architectural des nouvelles constructions, par leur lattis de bois de teinte sombre permet la plantation de murs verdurisé et assure une meilleure intégration des constructions dans ce site par son matériau et le vieillissement naturel de celui-ci, mais ne peut justifier l'importance du programme et de la densité projetée ;
- o En ce qui concerne les bâtiments existants des écuries et annexes de la maison principale, bâtiments D,E,F :
 - o La rénovation de la maison principale du Moulin en trois appartements s'inscrit dans les volumes existants et permet de restituer le volume d'origine de la maison, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
 - o Les interventions étant traitées de manière clairement contemporaines, elles assurent la lisibilité des caractéristiques patrimoniales de ce site ;
 - o La rénovation des annexes en habitation et garages s'inscrit dans le paysage des lieux et permet à un logement supplémentaire de jouir des qualités de cet intérieur d'îlot ;
 - o la transformation des écuries en 2 logements implique cependant une modification des façades qui porte partiellement atteinte au caractère patrimonial du site et notamment en ce qui concerne le pignon visible depuis la rue Rittweger ;
 - o la disposition des lieux et leur éclairage doit cependant respecter le code civil en matière de vue et l'intimité des maisons voisines rue Rittweger ;
 - o l'importance de la zone carrossable, peu définie, du projet doit être limitée au seul accès du garage et du parking sous la terrasse projetée;
- o En ce qui concerne l'ancien « poulailler » :
 - o Il participe au maintien de certains éléments du paysage aux abords de l'étang;
 - o Sa reconversion en garage ne peut cependant pas s'envisager et son maintien en tant qu'abri pour les vélos et le matériel d'entretien de cette importante parcelle serait plus approprié ;

- o En ce qui concerne les maisons implantées dans la partie la plus profonde de la propriété :
 - o Leur typologie d'habitat isolé sur un seul niveau :
 - o permet de les intégrer à cet intérieur d'îlot, notamment par leur toiture verte intensive ;
 - o nécessite cependant une emprise, vu leur nombre, qui n'est pas à l'échelle de cette partie de la parcelle ;
 - o ne peut en aucun cas justifier l'un accès carrossable dans cet intérieur d'îlot ;
 - o doit s'accompagner d'un écran de verdure vis-à-vis de toutes les limites latérales et de fond de la parcelle ;
 - o n'est en conséquence acceptable au vu des particularités des lieux qu'en litat le nombre d'unité à 3 et en respectant un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis du fond de parcelle;

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

- o En ce qui concerne l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - o le projet participe à la remise en valeur de la maison principale et sa restructuration en trois appartements s'inscrit dans les volumes existants épurés des annexes existantes inesthétiques ;
 - o la reconversion de ses annexes en logement est également acceptable moyennant une meilleure intimité des terrasses projetées, des ouvertures vers les propriétés voisines et en retravaillant le pignon des « écuries » vers la rue Rittweger ;
- o En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
 - o le bâtiment A se situant en zone d'habitation couverte par une ZICHEE, le principe de construction y est autorisable ;
 - o la zone de jardin existante entre l'étang et la rue de Stalle est globalement conservée, de sorte à assurer le maintien de la zone de respiration paysagère le long de cet axe structurant dont il s'indique cependant :
 - o d'améliorer la haie existante en la replantant complètement de façon variée (ou en intégrant à l'existante des nouveaux sujets),
 - o de la consolider par la pose d'un grillage à larges mailles (+-10cm) ;
 - o de supprimer la prolongation du mur de clôture projetée ;
 - o les modifications des berges autour de l'étang permettent un contour moins rigide de celui-ci, au profit d'une zone de transition favorable à la faune et flore, mais l'étendue proposée doit conserver au moins la même superficie de l'étang existante en situation de droit du PRAS, en dehors de ses berges retravaillées et en supprimant toutes ses parties couvrant des zones construites ;
- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - o le projet conserve un grand espace d'un seul tenant de verdure le long de la rue de Stalle, mais son aspect paysager de l'intérieur d'îlot, avec ses écrans d'arbres existants le long des limites parcellaires, doit être conservé et développé;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - o elle concerne la hauteur de bâtisse des immeubles A, B, C qui s'inscrivent dans les volumes bâtis environnants très hétéroclites
 - o elle est acceptable moyennant les gabarits généraux dégressifs entre les immeubles A, B et C tels que proposés et moyennant la suppression totale du deuxième étage de l'immeuble C ;
- o En ce qui concerne la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - o les particularités de cet intérieur d'îlot peuvent justifier la dérogation à l'implantation ;
- o En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - o les actes et travaux projetés sont acceptables et sont au profit de cet intérieur d'îlot en raison :
 - o des travaux aux berges et de la revalorisation de l'étang,
 - o de l'aspect plus naturel que le contour actuel que le projet confère à l'étang,
 - o de l'équilibre projeté entre les zones humides, les zones vertes et bleues et les nouvelles constructions, qui doit cependant être adapté, notamment en ce qui concerne la densité projetée, tant en terme de nombre de logements que de superficies construites:
 - o de la reconversion en logement des bâtiments actuellement utilisés comme dépôts et garages,
 - o de la rénovation de l'hôtel de maître,

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

- o Fournir un plan de plantation comprenant les arbres existants, à abattre et à planter, afin de juger de la pertinence des implantations des différents immeubles et utilisant au maximum des espèces indigènes, ce afin de répondre au mieux aux considérations du maillage vert écologique.
- o Intégrer au projet une zone verte protégée (des habitants et de leurs animaux familiers par des barrières permettant le passage de la faune sauvage) pour l'avifaune et les batraciens;
- o Fournir un refuge au sein de la pièce d'eau pour la faune, une île plantée permanente au centre du plan d'eau de minimum 20m², qui soit interdite d'accès aux habitants;
- o Envisager de reconnecter l'Ukkelbeek à l'étang
- o Définir le fonctionnement de l'alimentation de l'étang et sa sortie vers l'Ukkelbeek, préalablement à la délivrance du permis d'environnement ;
- o Toute modification apportée au puits de l'Ukkelbeek, par le demandeur, doit recevoir préalablement l'autorisation communale ;
- o Respecter le code civil en matière de vue sur les propriétés voisines ;
- o Limiter le programme et le volume respectif des immeubles A,B et C de sorte à :
 - o créer pour le premier étage au maximum deux appartements traversants, profitant ainsi des qualités du site, soit la suppression des appartements, dans les immeubles A et B, faisant face à l'immeuble trop proche de la rue de Stalle et ceux de la chaussée d'Alseberg;
 - o retravailler la répartition des appartements du second niveau des immeubles A et B de sorte à donner à chacun d'eux des vues intéressantes vers l'intérieur de l'îlot ;
 - o limiter le gabarit du bâtiment C à un gabarit maximum de R+1+ étage en recul, en supprimant totalement le deuxième étage projeté et en augmentant le recul par rapport au talus existant en fond de parcelle;
 - o limiter la profondeur totale des immeubles (et de son socle) et augmenter les reculs vis-à-vis des parcelles voisines, en plus de l'écran de verdure de 1 mètre de profondeur à créer le long des limites de la parcelle, et le long des accès ;
- o Supprimer la prolongation du mur de clôture à front de parcelle, consolider la haie existante par des plantations indigènes et la renforcer par un grillage à large mailles ;
- o En ce qui concerne la mobilité et les parkings :
 - o supprimer l'emplacement de parcage extérieur devant l'entrée de l'immeuble A au profit d'un accès piétonnier ;
 - o minimiser les zones carrossables et ne pas réaliser de parking en intérieur d'îlot, à l'exception de celui existant dans l'annexe E;
 - o supprimer les emplacements de parquage auto (B01, B02, B03) dans l'ancien poulailler et reconvertir celui-ci en abri pour les vélos et le matériel d'entretien du site ;
 - o supprimer l'emplacement de parquage auto C01 ;
 - o prévoir des dispositifs, tels que de bornes, afin de limiter l'accès des véhicules en intérieur d'îlot.
 - o fournir les détails de la mise en œuvre du parking (type de drains, cannes filtrantes, etc) en prenant compte l'impact des constructions en sous-sol sur les mouvements de la nappe et ce aussi par temps de pluie ;
- o En ce qui concerne les maisons isolées :
 - o supprimer la maison isolée en fond de parcelle V1, trop proche de l'étang;
 - o respecter un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis du fond de parcelle pour la maison isolée V4;
 - o retravailler le caractère architectural du pignon des « écuries » vers la rue Rittweger, de sorte à mieux intégrer l'intervention et conserver les grilles existantes d'entrée sur le site;
 - o conserver au moins la même superficie de l'étang existante en situation de droit du PRAS, en dehors de ses berges retravaillées et en supprimant toutes ses parties couvrant des zones construites ;
- o Il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la démolition ainsi que des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@mrbc.irisnet.be).

Considérant que ces modifications sont cependant telles qu'elles dépassent le cadre de l'article 191 alinéa 2 du CoBAT, notamment par la réduction du programme ainsi que celles à apporter aux aménagements extérieurs et qu'elles nécessitent de nouvelles mesures de publicité;

REMARQUES

Bruxelles-Environnement (I.B.G.E.) invite le demandeur à prendre contact avec la division Espaces Verts afin de réaliser son plan de plantations. A ce titre une liste d'espèces indigènes peut être fournie au demandeur par l'Institut.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux éléments énoncés ci-avant.

L'A.A.T.L.-D.U. s'abstient

Signatures des membres :

<p>- Commune d'Uccle : Président</p> <p>Marc COOLS</p>	<p>- A.A.T.L - <u>Direction de l'Urbanisme</u></p> <p>Katelijne FRANSENS</p>
<p>- Commune d 'Uccle – architectes</p> <p>Charlotte LESCOT Dominique DOSOGNE Aurélia BRUSCHI</p>	<p>- A.A.T.L. - <u>Direction des Monuments et Sites</u></p> <p>Sam PLOMPEN</p>
<p>- S.D.R.B.</p> <p>Isabelle PENNEMAN</p>	<p>- I.B.G.E</p> <p>Valérie LAURENT</p>