

Séance du 11 décembre 2014 / Zitting van 11 december 2014

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 10h45 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9356  
Situation : Chaussée de Saint-Job 771a  
Demandeur : BOFAS asbl  
(chantier d'assainissement du sol)
- 11h05 2) 248/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.845-2014  
Situation : Avenue du Lycée Français (futur n°30)  
Demandeur : CHATEAU VERT sprl (M. Letier Charles)  
(La création d'un escalier extérieur pour la maison 3 façades (lot 7))
- 11h30 3) 249/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.831-2014  
Situation : Rue Xavier De Bue 72  
Demandeur : Madame FRANCOIS Camille  
(La transformation et l'extension d'un immeuble de commerce en cabinet dentaire et création de 2 appartements)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----
- 13h45 4) 247/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.823-2014  
Situation : Chaussée de Waterloo 1138  
Demandeur : Madame VANDERSTRAETEN Laurence  
(La transformation d'un duplex en triplex avec la rehausse de la toiture)
- 14h15 5) 246/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.819-2014  
Situation : Avenue de la Floride 14  
Demandeur : M. et Mme DE CARBONNIERES  
(La rénovation d'une maison uni-familiale et la modification de la façade)
- 14h45 6) 251/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.728-2014  
Situation : parcelles à l'arrière des n°s 139 à 151 av. du Prince de Ligne  
Demandeur : MONARC sa (Monsieur De Bloos)  
(La construction d'un immeuble de 6 logements et de 4 ateliers)
- 15h15 7) 250/14 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.133-2014 (art.177 - 126/1)  
Situation : drève Saint-Hubert 17  
Demandeur : IBGE - Bxl Environnement (MM. Hannequart & De Laet)  
(La construction de la nouvelle brigade forestière et démolition après construction en seconde phase de la zone de bureaux et le hangar sis à l'extrémité Est de la zone d'atelier)

± 16h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 1**

**Dossier PE16-9356-2014 - 14**

**Demandeur : BOFAS asbl**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 771a**

**AVIS**

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'asbl Bofas, avenue Jules Bordet 166/1 à 1140 Bruxelles ayant pour objet chantier d'assainissement du sol sis chaussée de Saint-Job 771a à 1180 Bruxelles

L'enquête publique effectuée du 17/11/2014 au 01/12/2014 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation en espace structurant ;
- le site a été occupé comme station-service entre 1978 et 1998, puis comme garage d'entretien de véhicules jusqu'à ce jour ;
- une pollution a été détectée lors de la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol et d'une étude détaillée ;
- cette pollution dépasse les valeurs d'intervention pour plusieurs polluants liés à l'activité susmentionnée ;
- ce dépassement justifie l'obligation d'assainissement et la demande de permis d'environnement concomitante ;
- la technique d'assainissement choisie dans le respect du principe BATNEEC est un cumul de deux phases comprenant une excavation des terres polluées dans la partie accessible à l'extérieur du bâti, avec retrait et évacuation des citernes, suivie d'un traitement de l'air contenu dans le sol et de l'eau souterraine par le principe de l'aspiration sous vide avec traitement de l'eau et de l'air dans une unité spéciale placée à demeure sur le site ;
- l'ensemble du traitement de ces deux phases prendra plus d'un an ;
- les techniques développées minimiseront les impacts du bruit et des odeurs liés à ce type de traitement ;
- le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

**Avis favorable**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-41845-2014- Enquête n° 248/14**

**Demandeur : Monsieur Charles Letier Château Vert S.P.R.L.**

**Situation : Avenue du Lycée Français futur°30**

**Objet : la création d'un escalier extérieur pour la maison 3 façades (lot 7)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41845-2014 introduite le 29/09/2014 par la S.P.R.L. Château Vert c/o Monsieur Charles Letier et visant la création d'un escalier extérieur pour une maison à 3 façades (lot 7) sur le bien sis avenue du Lycée Français, constituant le lot 7 du permis de lotir n°505;

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

Que la demande est régie par le permis de lotir n°505 auquel elle déroge ;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- 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 permis de lotir :
  - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation au permis de lotir, par le non-respect de la zone de bâtisse pour l'implantation de l'escalier extérieur

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante:

29/09/2014 : dépôt de la demande,

05/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet,

10/11/2014 au 24/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

11/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 20/11/14

**4 : description Sitex**

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

- le permis de lotir n°505 a divisé le terrain en 7 lots, pour la construction de maisons mitoyennes de gabarit R+2,
- le lot 7 est situé en bout des maisons groupées, présentant une 3<sup>ème</sup> façade orientée vers le chemin privé 't Cortenbosch,
- la maison de type « bel étage » sur laquelle porte la demande a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41327-2013, en cours de validité et le chantier en cours de construction,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'un escalier extérieur, en façade latérale, avec un palier de 2,00 mètres de large au niveau du 1<sup>er</sup> étage,

**6 : motivation sur la demande**

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

- en matière de programme :
  - l'escalier extérieur (métallique selon la note explicative) permet de relier directement le niveau du séjour (situé au bel étage) au jardin,
  - le palier à hauteur du 1<sup>er</sup> étage à une dimension de 2 mètres de large et 3.09 mètres de long, ce qui en permet un usage de 'petite' terrasse,
  - le bas de l'escalier rejoint le niveau de la terrasse arrière située +/- 1.10 mètre plus haut que le niveau du jardin,
  - l'escalier est assez raide (giron de +/- 16cm), ce qui le rend quelque peu vertigineux,
  - cet escalier est implanté en zone de jardin le long de la façade latérale,

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

- l'escalier est implanté en zone de jardin,
- la zone latérale de la parcelle dans laquelle se situe la demande est de l'ordre de 10 mètres, ce qui permet de limiter fortement les vues et l'impact de la volumétrie de cet escalier depuis le chemin privé 't Cortenbosch,
- la végétation est importante de ce côté, comprenant 4 arbres, de sorte que cet escalier est peu visible de l'espace public,
- le projet d'escalier et de palier nécessite d'être amélioré (confort) et son aspect doit être précisé.

Vu les explications données en séance, l'escalier et le palier seront en caillebotis en acier galvanisé, le garde-corps en verre clair comme celui de la façade avant;

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

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

- Réduire la pente de l'escalier pour le rendre plus confortable,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce que le matériau de l'escalier doit être précisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la pente de l'escalier doit être réduite,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 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;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence de Bruxelles développement-urbain aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41831-2014- Enquête n° 249/14**

**Demandeur : Madame Camille François**

**Situation : Rue Xavier De Bue 72**

**Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de commerce en cabinet dentaire et création de 2 appartements**

**AVIS**

La Commission de concertation reporte son avis en attente de l'avis de Citydev sur la superficie commerciale adéquate pour le quartier, l'avis de ATRIUM, ainsi que la fourniture par le demandeur de l'explication de ses démarches et études auprès du Comité des commerçants telles qu'ils l'ont exposés en séance publique.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-41823-2014- Enquête n° 247/14**

**Demandeur : Madame Laurence Vanderstraeten**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1138**

**Objet : la transformation d'un duplex en triplex avec la rehausse de la toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41823-2014 introduite le 17/09/2014 par Madame Laurence Vanderstraeten et visant la transformation d'un duplex en triplex avec la rehausse de la toiture sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1138 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, et le long d'un espace structurant ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- Application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement régional d'urbanisme (article 6 du Titre 1, en matière de hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne) ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre intérieur d'îlot du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de hauteur libre sous plafond dans le niveau supérieur que crée le projet dans les combles ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2014 au 24/11/2014 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/09/2014 : dépôt de la demande ;

05/11/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/11/2014 au 24/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- l'immeuble de commerce et de logement unifamilial (réparti aux étages supérieurs) sur lequel porte la demande est implanté le long de la chaussée de Waterloo, à proximité de la halte du Vivier d'Oie ;
- L'immeuble, de typologie du début du 20<sup>ème</sup> siècle, présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et, par versant de toiture, une lucarne, construite sur toute la largeur de la parcelle et dans le plan de chacune des façades ;
- Il en découle que les façades de l'immeuble présentent un gabarit qui s'assimile à R+2+ un toit qui n'occupe que la partie centrale de cet immeuble bâti sur 2 travées ;
- Le logement, situé aux étages supérieurs, dispose d'un accès distinct du commerce ;
- La parcelle est entièrement bâtie et est adossée à la ligne 26 de chemin de fer ;
- Les gabarits et typologies des immeubles, le long de la chaussée, sont variés ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le réaménagement et l'extension du logement supérieur, et propose :

- L'aménagement des espaces de séjour au 1<sup>er</sup> étage ;
- L'aménagement de 2 chambres à coucher et d'une salle de bain au niveau +2 ;
- L'aménagement d'une chambre à coucher supplémentaire dans la toiture rehaussée ;
- Le réaménagement et l'augmentation du volume habitable de la toiture, par la suppression des lucarnes précitées et la remise en valeur des corniches comme couronnement de façade dans le cadre de la création d'une nouvelle toiture, de type « Mansart », abritant deux niveaux ;

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement en lui offrant des espaces sous toiture de volumétrie plus généreuse ;
- Le projet tire parti des spécificités des lieux et de la typologie de l'immeuble afin d'inscrire une toiture Mansart en cohérence avec les registres inférieurs de cette façade avant ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet génère des rehausses limitées par rapport aux immeubles voisins.
- Ces rehausses s'inscrivent dans le crescendo et les variations de hauteurs de corniches inhérents à la pente de ce tronçon de la chaussée ;
- Le projet respecte le Règlement Régional d'Urbanisme pour le 1<sup>er</sup> des deux niveaux sous combles, en prévoyant la hauteur sous plafond de 2,30 mètres, requise pour les locaux habitables sous combles, et en éclairant chacune des chambres de ce niveau par le biais de 2 lucarnes ;
- La demande déroge par contre à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le 2<sup>ième</sup> niveau sous combles ne présente pas une hauteur libre de plus de 2,30 mètres sur au moins la moitié de sa surface ;

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

- En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de hauteur de la toiture d'une construction mitoyenne, article 6 :
  - le projet propose l'aménagement d'un logement conformable, tout en générant une toiture dont la volumétrie est cohérente avec la typologie de la façade, et engendrant des rehausses de mitoyens acceptables, compte tenu des affectations des immeubles voisins et de la pente de la chaussée ;
  - les brisis (d'une grande hauteur - 2,60 mètres au-dessus de la corniche) comportent chacun 3 lucarnes, ce qui permet d'en intégrer la hauteur dans les proportions générales des façades ;
  - le projet se situe dans un tronçon de la chaussée (Vivier d'Oie et ses abords) où ont été délivrés des permis d'urbanisme autorisant des projets qui réinterprètent de façon contemporaine la typologie du toit « Mansart » avec brisis de hauteur importante, voire sur 2 niveaux
  - pour ces motifs, le changement de typologie du toit, malgré les héberges, requalifie l'esthétique de cette maison et s'intègre au front bâti et au paysage général du lieu ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour le 2<sup>ième</sup> niveau sous combles :
  - L'espace qui y est aménagé est un espace d'un seul tenant, se développant sur la totalité de la profondeur de la maison à ce niveau (8,60 mètres) ;
  - La partie centrale de cet espace présente une hauteur libre supérieure à 2 mètres, sur une profondeur de 3,50 mètres
  - Cet espace est affecté intégralement au programme de la chambre parentale, exception faite de l'emprise de l'escalier qui y mène et du réduit comportant la chaudière entament l'emprise de ce niveau ;
  - Il est éclairé de 4 fenêtres dans les plans des terrassons de la toiture (chacune 78x180), jumelées 2 par 2 et réparties de part et d'autre du faîte.
  - Pour ces motifs, cette dérogation est acceptable.

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-41819-2014- Enquête n° 246/14**

**Demandeur : Monsieur et Madame Goeffroy et Laure De Carbonnières**

**Situation : Avenue de la Floride 14**

**Objet : la rénovation d'une maison unifamiliale et la modification de la façade**

**AVIS**

**Avis reporté au 18/12/2014 en attente des compléments suivants :**

- Le plan d'implantation côté sur lequel doit figurer l'aménagement de la parcelle faisant l'objet de la demande ainsi que le dessin des toitures des immeubles repris dans le périmètre de 50mètres;
- Les plans de la situation existante DE DROIT (et non de fait);
- Les plans de la situation projetée indiquant avec précision la profondeur des interventions par rapport aux limites mitoyennes et/ou aux profils de façades des maisons voisines;
- La coupe de la situation projetée conforme à la projection du projet en plan et comprenant également le profil de l'immeuble voisin (et en hachurant les rehausses de murs mitoyens prévues);
- La demande de permis d'urbanisme (annexe 1) modifiée :
  - a) cadre VI et VII : superficies exactes à transmettre
  - b) cadre X et XIV: solliciter les dérogations, à savoir :
    - o non-respect de l'article n°3.2.1 du PPAS qui prescrit « *Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plans. La profondeur maximum des constructions est indiquée au plan (15mètres)*», en ce que :
      - o le projet propose une profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée de 19.02mètres (en situation existante, la profondeur déroge déjà à cette exigence – profondeur de bâtisse = 17.41mètres)
      - o le projet propose une extension (élargissement de l'entrée) sur la zone non aedificandi en zone latérale ;
    - o non-respect de l'article n°4 du RRU – titre I – Profondeur qui prescrit «*...la construction ne dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3m peut-être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3m au moins est respecté*» ;
    - o non-respect de l'article n°6 du RRU – titre II - Hauteur qui prescrit « *la toiture ne doit pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* ».



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-41728-2014- Enquête n° 251/14**

**Demandeur : MONARC sa – c/o Monsieur Philippe De Bloos et PROMAGEST sa – c/o Monsieur Patrick Marky**

**Situation : chaussée de Saint – Job (prolongée) à l'arrière des n° 139 à 151 avenue du Prince de Ligne**

**Objet : la construction d'un immeuble de 6 logements et de 4 ateliers**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41728-2014 introduite le 07/07/2014 par la S.A. MONARC c/o Monsieur Philippe De Bloos, et par la S.A. PROMAGEST – c/o Monsieur Patrick Marky, et visant la construction d'un immeuble de 6 logements et de 4 ateliers sur le bien sis chaussée de Saint – Job (prolongée) à l'arrière des n° 139 à 151 avenue du Prince de Ligne ;  
Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe, pour partie, dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - SAINT-JOB/CARLOO (AR du 08/02/1989) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/11/2014 au 24/11/2014 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *M. et Mme CRAPS Michel, av. du Prince de Ligne 139/3, 1180 Uccle. Ils habitent au numéro 139, et le projet projeté va remplacer la quiétude arrière de leurs chambres par une route et des constructions. Ils font des remarques suivantes :*  
*Ils proposent plus d'espace et de verdure entre l'arrière de leur jardin et la route.*  
*Le volume des constructions leur semble excessif pour l'espace disponible et souhaiteraient qu'il soit revu à la baisse.*  
Pour ce qui est des plantations, ils ne comprennent pas comment ils peuvent encore planter des bouleaux alors que leurs pollens sont une des causes majeures d'allergie respiratoire dans les villes.

**3 : Déroulement de la procédure**

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

07/07/2014 : dépôt de la demande ;

19/09/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

06/11/2014 : 1<sup>er</sup> avis du Collège des Bourgmestres et Échevins et décision de soumettre la demande telle qu'introduite aux Mesures Particulières de Publicité, en application de la prescription générale du PRAS 0.6 du plan régional d'affectation du sol.

10/11/2014 au 24/11/2014 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

11/12/2014 : séance publique de la Commission de concertation ;

**Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 16/10/2014 :**

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

- l'avis d'Infrabel émis le 25/09/2014 ;
- l'avis de Vivaqua émis le 25/09/2014 ;
- l'avis du SIAMU, sollicité le 13/08/2014 ;

#### **4 : Description situation existante**

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

- Le terrain sur lequel porte la demande est situé le long du chemin de fer, dans le prolongement de la chaussée de Saint-Job et à l'arrière des n°139 à n°151 de l'avenue Prince de Ligne ;
- Les constructions situées à proximité le long de l'avenue Prince de Ligne ont un gabarit R+2, bel étage+2 ou R+3 ;
- Aux plans qui accompagnent la demande, le terrain est rendu accessible par une desserte à créer depuis l'avenue Prince de Ligne, sur la parcelle contiguë à l'Est, qui n'appartient pas au demandeur et qui fait l'objet du permis d'urbanisme n° 16-39715-2010, délivré le 30.01.2013 pour la construction d'un ensemble immobilier ;
- Le dossier comprend l'accord du propriétaire en cette matière (annexe datée du 28/08/2014) ;
- Ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'une instruction « mixte » de permis d'urbanisme n°16-39715-2010 en vigueur et de permis d'environnement n° 8759-2010 également en vigueur, et délivré le 16/10/2014 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Jadis utilisée en potagers et comportant peu d'arbres, la parcelle sur laquelle porte la demande a récemment fait l'objet de la pose d'une importante canalisation d'utilité publique mise en œuvre dans le cadre de la lutte contre les inondations dans la vallée ;
- Le terrain jouxte également le site du futur parking communal à implanter à l'arrière de la place de Saint-Job ;
- Sur le plan de la réglementation urbanistique, le terrain sur lequel porte la demande est particulier en ce que le plan particulier d'affectation du sol 56 régit une partie de sa surface (par la zone de variation de masse d'ateliers (à raison de 40% maximum d'emprise dans la zone) et de jardins), le solde étant situé uniquement en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol et régi par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- La demande propose, entre les deux programmes d'affectations différentes du projet (ateliers dans le plan particulier d'affectation du sol et logements dans la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol), une limite de parcelle qui ne correspond pas à la limite du plan particulier d'affectation du sol ;
- La demande situe cependant, dans la partie du plan particulier d'affectation du sol qui couvre la parcelle attribuée au programme de logement, un aménagement de jardin, conforme à la zone de variation de masse du plan particulier d'affectation du sol ;

#### **5 : Description demande telle qu'introduite**

La demande fait suite à un refus de permis d'urbanisme portant sur la construction de 3 ateliers avec logements intégrés, et la construction d'un immeuble de 7 logements (PU 16-40806-2012) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La répartition du programme du projet en deux nouvelles parcelles, réparties comme suit :
  - La plus petite part (582 m<sup>2</sup>), étant intégralement située dans le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol n° 56, se voit affectée à la construction d'ateliers ;
  - La plus grande part (598m<sup>2</sup>) étant située pour la majeure partie de sa surface en dehors du territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol, et, de ce fait, régie notamment par le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, se voit affectée au logement – comme précisé ci-avant, le solde de cette parcelle attribuée au programme de logement est située dans le plan particulier d'affectation du sol et est affectée au jardin, conformément aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;
  - Le solde étant réservé pour la desserte d'accès ;
- La construction de 4 ateliers dans la partie du site régi par le plan particulier d'affectation du sol, à l'Est du parking communal projeté dans le permis d'urbanisme n°16-40937-2013, délivré le 07/03/2014 par le fonctionnaire délégué,
- La construction d'un immeuble de 6 appartements implanté en dehors du territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol dans un gabarit R+2, situé entre les 4 ateliers projetés et la parcelle contiguë, objet du permis d'urbanisme n° 16-39715-2010 précité ;
- Le réaménagement paysager de l'ensemble des abords de la parcelle ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

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

En ce qui concerne l'immeuble à appartements (974,28 m<sup>2</sup> hors sol et sous-sol):

- En matière de programme, l'immeuble de logements :
  - comprend 6 appartements de 2 chambres à coucher ;
  - comprend un sous-sol avec un garage de 6 véhicules (possibilité de 8) dont 1 emplacement pour PMR, et des rangements pour vélos ;

- développe une superficie de 633,18 m<sup>2</sup> hors-sol, ce qui s'écarte de l'engagement écrit du demandeur (+/- 500m<sup>2</sup>) (lettre du demandeur (S.A. Monarc) du 27.02.2012) ;
- présente un taux d'emprise au sol qui s'élève à 35% et un taux d'imperméabilisation de la parcelle qui s'élève à 57% (emprise du sous – sol) ;
- en matière d'implantation et gabarit, l'immeuble de logements suscite les observations suivantes :
  - le projet opte pour un gabarit R + 2 avec toiture plate verdurisée, soit le même gabarit qu'une bonne partie du bâti existant à front de l'avenue Prince de Ligne ;
  - il s'implante perpendiculairement au chemin de fer et à proximité de celui-ci ;
  - il est en effet situé à une distance qui varie de +/- 3,25 mètres à 4,80 mètres de la limite de fond de la parcelle (limite du domaine du chemin de fer) et à 4,70 mètres de la limite droite de la parcelle, alors que le gabarit est de R+2 ;
  - le sous-sol s'étend jusqu'à proximité de la limite est de la propriété et de l'alignement de la voirie (limite avant) ;
  - la construction en zone de recul n'étant pas autorisée, même en sous-sol, et le projet préserve cette zone. Toutefois, le bâtiment est implanté à très faible distance de l'alignement, ce qui ne permet pas l'aménagement qualitatif de zones de pleine terre ;
  - cette implantation et ce gabarit sont acceptables, moyennant certaines modifications, pour la parcelle accessible par une desserte secondaire, et située à l'arrière des immeubles de l'avenue Prince de Ligne. Le projet suffisamment éloigné de la parcelle voisine de droite, compte tenu du permis d'urbanisme délivré n°16- 39715-2010, et plus particulièrement des gabarits autorisés,
  - l'environnement proposé à ces nouveaux logements nécessite le meilleur soin, car :
    - à proximité du chemin de fer ;
    - l'accès potentiel au parking public, proche et qui longe la parcelle en réservant une zone de recul dont la profondeur varie de 1,80 mètre à 4,20 mètres, alors que le gabarit est R + 2 ;
    - la proximité des autres logements, tant ceux du n° 139, avenue Prince de Ligne (R + 3 à 17 mètres du projet, orientation Sud), que ceux du projet n° 16-39715-2010 (R + 3, orientation Est) ;
    - l'exiguïté de la zone de jardin, longée à l'Est par la rampe d'accès au garage souterrain, ...) ;
  - la présente demande améliore sensiblement l'aménagement du projet n° 16-40806-2012 qui a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme. En effet :
    - L'accès au parking souterrain se fait du côté droit, et est recouvert dès que le permet la pente, sans toutefois présenter un aménagement suffisamment verdurisé de ce côté ;
    - À l'Ouest (du côté des ateliers) et à l'arrière (du côté du chemin de fer), le projet prévoit des espaces de jardins ;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le terrain, actuellement en friche, présente au plan n° A 102 la localisation des arbres de composition paysagère en bordure du terrain d'arbres, et dont les essences sont précisées ;
  - le relief du terrain est peu modifié pour la construction de la rampe d'accès latérale ;
  - l'immeuble à appartements bénéficie toutefois de peu de jardin, étant entouré de la rampe d'accès véhicule, couplé avec l'accès piétonnier, du côté Est, et la proximité avec le chemin de fer au Nord ;
  - pour rappel, deux des côtés de l'immeuble sont longés par son sous-sol débordant, et, de ce fait, présentant très peu de pouvoir d'infiltration ;
- en matière de mobilité et accès :
  - la parcelle sur laquelle porte la demande, enclavée, ne dispose actuellement pas d'un accès par une voirie ou desserte équipée ;
  - si le plan particulier d'affectation du sol prévoit un aménagement de la chaussée de Saint-Job jusqu'à hauteur de la limite mitoyenne gauche de la maison sis au n°169 de l'avenue Prince de Ligne, il n'exclut pas un autre accès de désenclavement de la zone d'ateliers, et prévoit implicitement que celle-ci peut comporter des aires d'accès et de manœuvre afin de garantir la fonctionnalité de la zone, sans toutefois localiser ces aires carrossables et sans en déterminer l'aspect, la largeur ou encore le type d'aménagement ;

- la zone d'atelier du plan particulier d'affectation du sol comporte notamment un parking public, repris parmi les objectifs du plan particulier d'affectation du sol et objet du permis d'urbanisme n° 16-40937-2013 en vigueur (délivrance le 07.03.2014 par le fonctionnaire délégué), l'aménagement duquel ne donne pas un accès carrossable à la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- le projet renseigne donc, en guise de désenclavement de cette parcelle, un passage, à double sens, sous forme de servitude sur la parcelle voisine (objet du permis d'urbanisme n°16-39715-2010), au-delà de la limite de laquelle le projet prévoit un accès privatif en dolomie stabilisée, dans un aménagement cohérent qui porte sur la totalité du développement de la parcelle (à savoir tant la partie hors plan particulier d'affectation du sol que la partie située dans le plan particulier d'affectation du sol),
- l'aire de cet aménagement de servitude sur la parcelle contiguë figure par ailleurs aux plans du permis d'urbanisme 16-39715-2010 précité, en tant que parcelle à céder à la commune ;
- il en découle :
  - que le projet prévoit toutes les modalités utiles et nécessaires, sous réserve des droits civils des tiers, au désenclavement de la parcelle sur laquelle il s'implante, et ce pour un trafic limité aux besoins des ateliers et des logements du projet ;
  - qu'il s'indique, en l'absence d'un accord formel du propriétaire de la parcelle contiguë (objet du permis d'urbanisme 16-39715-2010), de compléter l'annexe II ;
- cependant, l'avenue du Prince de Ligne, voirie publique la plus proche du projet et qui y permettra un accès, est éloignée du projet (+/- 20 mètres) et ne peut servir de lieu où, sur terrain d'autrui, se situeraient les boîtes aux lettres et le lieu d'enlèvement des immondices ;
- il y a donc lieu que la partie de la desserte projetée qui se situe en dehors du plan particulier d'affectation du sol (voirie sans issue) soit cédée à la Commune, et complète le réseau d'espaces publics constitué de venelles, piétonniers et petites voiries typiques du quartier ;
- par ailleurs, pour la partie de la desserte située en zone d'atelier du plan particulier d'affectation du sol :
  - la zone d'ateliers du plan particulier d'affectation du sol forme un tout et afin de ne pas apporter de nuisances aux riverains des parcelles 151 à 143, avenue du Prince de Ligne, il s'indique de permettre aux utilisateurs du projet de bénéficier de l'usage du parking public contigu et d'établir une liaison entre ces deux parcelles, accessible au moins aux véhicules de secours, piétons et cyclistes ;
  - le terrain comporte, en sous-sol, une importante conduite d'utilité publique, et il y a lieu de céder l'assiette de la desserte à la Commune ;
  - une demande de permis d'urbanisme n°16-41944-2014 a été déposée pour modification (article 102/1 du CoBAT) du permis d'urbanisme n°16-39715-2010 ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet ne mentionne pas de bassin d'orage ou de citerne d'eau de pluie, ou tout autre système destiné à ralentir l'évacuation des eaux de pluie dans le réseau public ;

En ce qui concerne les ateliers (456,68 m²):

- en matière de programme :
  - le projet propose 4 ateliers avec équipements sanitaires accessoires ;
  - les ateliers offrent chacun une superficie utile de +/- 85 m² pour une hauteur libre de 2,75 mètres, ce qui permet à de petites entreprises de s'y installer, au même titre que d'autres ateliers en cours de construction situés à proximité directe le long de la chaussée de Saint-Job Toutefois, il y a lieu de concevoir une partie de ces ateliers en double hauteur afin de répondre à une demande de plus grande flexibilité d'utilisation et adapter le programme en conséquence sans augmenter le gabarit prévu ;
- En matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit proposé est de R+1 avec toiture plate, implanté en recul de +/- 10 mètres de la petite voirie de desserte, et à 4,70 mètres de la limite arrière du terrain ;
  - Le projet crée 4 emplacements de stationnement dans la zone de recul, tel que le permet le PPAS ;

- Le projet s'implanterait (vérifications à effectuer), pour partie, dans la zone d'écran végétal d'une profondeur de 5 mètres que prescrit le plan particulier d'affectation du sol en guise de transition entre le chemin de fer et sa zone d'atelier dans laquelle est autorisée la présence de petits logements accessoires à l'activité principale ;
- L'implantation proposée (2 mètre de zone latérale à l'Ouest) ne permet pas de respecter l'engagement du demandeur (lettre du demandeur –Monarc- du 27.02.2012), de planter des arbres le long du futur parking communal ;
- La typologie proposée respecte l'affectation prévue par le PPAS et s'intègre à l'environnement bâti ;
- Aménagement des abords et couvert végétal :
  - le terrain, actuellement en friche suite au chantier de pose de la conduite d'utilité publique, est présenté comme planté d'arbres (plan n° A102) dont les essences ne sont pas précisées ;
  - du fait de la conception du projet (4 unités avec accès propre et recul par rapport à la desserte), les zones de recul sont fortement dévolues aux accès et au stationnement, et peu plantées pour une zone que le plan particulier d'affectation du sol affecte en jardin pour 60% de sa surface, ce qu'il s'indique d'améliorer ;
  - du fait de la possibilité d'implantation partielle du projet en zone d'écran végétal, le projet en diminue sensiblement l'importance et nécessitera un dégagement entre les fenêtres qu'il propose et la végétation, ce qui aura pour effet de réduire quasi à néant le rôle de maillage vert que jouent les abords et talus du chemin de fer ;
  - Le projet semble modifier légèrement le relief du sol, et présente, en plan, les courbes de niveaux existantes, tout en omettant les courbes de niveau projetées ;
- En matière de mobilité et d'accès :
  - L'accès se fait par une voirie à créer, sur une largeur de 6 mètres ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - Le projet ne semble pas prévoir de bassin d'orages alors qu'il est situé dans une zone sensible en matière d'inondations ;
  - La conduite d'égout d'utilité publique empiète partiellement sur la parcelle du projet et il s'indique de faire figurer clairement, au plan d'implantation, son tracé et les chambres de visite ;

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

En ce qui concerne l'immeuble:

- L'immeuble est implanté à proximité des limites du terrain, est entouré de toutes parts d'accès ou d'abords sur dalle de sous-sol et présente toutefois peu d'espaces extérieurs qualitatifs aux abords directs du bâtiment ;
- La demande telle que présentée ne permet pas de vérifier si les zones de cours et jardins offrent 50% de pleine terre ;
- L'ensemble des toitures plates sera verdurisé, ce qui se justifie à proximité directe d'une zone du plan particulier d'affectation du sol affectée pour 60% de sa surface en jardin, et le long du chemin de fer dont les abords participent au maillage vert ;
- Le projet est peu explicite en ce qui concerne les citernes d'eau de pluie ou les bassins d'orage, alors que la parcelle se situe en fond de vallée et que le quartier subit régulièrement des inondations ;
- Les accès au sous-sol et à l'immeuble sont regroupés de sorte à pouvoir préserver des zones de jardin en partie de gauche. Néanmoins, le logement du rez avant dispose de ses 2 chambres à coucher le long de ce passage, ce qui n'est pas concevable tel que présenté. Il s'indique de réaménager ce logement en dirigeant des espaces secondaires ou de services vers cette zone d'accès, ou de densifier les zones de pleine terre et plantations arbustives le long de la façade et en transition entre la rampe de parking et l'accès piéton (cette option ne pouvant pas diminuer ou altérer la zone de jardin de gauche) ;
- La conception du parking souterrain doit permettre l'aménagement d'un local pour vélos (emplacements à prévoir en nombre suffisant) fermé ;

En ce qui concerne les ateliers:

- les châssis doivent être en bois, et la légende des matériaux de le précise pas (uniquement menuiseries laquées ton noir) ;
- le projet s'inscrit dans les gabarits et implantations prévues par le PPAS, les terrasses interviennent en surplomb ou en creux par rapport au plan de façade et participent à l'animation des façades des ateliers ;

- La demande est muette quant à la finition des toitures plates, qu'il s'indique d'aménager en toitures vertes, vu que le projet est à proximité directe du chemin de fer et s'implante pour partie dans la zone d'écran végétal qu'y prévoit le plan particulier d'affectation du sol. Le projet ne pourrait engendrer un déficit injustifié d'éléments végétaux ;

Considérant que la demande intervient comme projet alternatif par rapport au PU 16-40806-2012, ayant fait l'objet d'un refus, et tient compte d'une partie des objections formulées dans ce refus, à savoir :

En ce qui concerne la conception de la totalité du projet et sa présentation:

- déplacer les deux "courettes d'aération" et de ventilation du parking souterrain du bâtiment B (immeuble de logements) qui ne peuvent pas déborder sur le domaine public et doivent être remplacées par un autre dispositif sis exclusivement sur le domaine privé (exemple : grilles de ventilation insérées dans le mur de façade) ;
- renoncer à la construction en zone de recul de l'immeuble de logements ;

En ce qui concerne les ateliers:

- limiter strictement le gabarit à R+1 à toiture plate ;
- la suppression des espaces dévoués au logement ;
- envisager le regroupement des accès des ateliers et la création d'une zone de manœuvres commune à entourer de végétations arbustives le long des différentes limites ;
- proposer un projet dont la typologie et le parti correspondent davantage au programme et à la zone,

En ce qui concerne l'immeuble:

- organiser un accès au parking qui permette un meilleur aménagement paysager de la parcelle, et des aires de jardin plus qualitatives ;

Considérant, par ailleurs, que les conditions suivantes ne sont pas rencontrées :

- fournir un plan établi par un géomètre (planimétrie et altimétrie) et reprenant le relief du sol, les arbres existants ;
- fournir, sur cette base, un plan d'implantation qui représente les courbes de niveaux existantes et projetées, ainsi que l'essence des arbres à maintenir et à planter et leur dimension au moment de la plantation ;
- prévoir, pour chaque aspect du projet, une citerne d'eau de pluie et bassin d'orage, le calcul de capacité du bassin d'orage du bâtiment B doit tenir compte de la surface de parking souterrain excédant la surface hors sol et de la surface carrossable drainée,
- le schéma du bassin d'orage doit renseigner les données suivantes : débit et diamètre entrant, débit et diamètre de fuite, diamètre trop-plein,...
- prévoir une toiture plate verdurisée en couverture du bâtiment des ateliers ;
- respecter le plan particulier d'affectation du sol au sujet du projet d'ateliers :
  - en ce qu'il affecte 60% de la zone d'ateliers aux jardins, au sein desquels se situe l'aménagement des accès aux ateliers,
  - en ce qui concerne la zone d'écran végétal qui longe le chemin de fer
- prévoir une toiture verte sur les ateliers (la superficie totale dépasse 100 m<sup>2</sup>) ;
- planter des arbres à 2 m de la limite latérale de gauche de la parcelle, par exemple des arbres palissés, et augmenter la valeur de la zone latérale de ce côté, pour en permettre la plantation et le développement ;
- réduire le gabarit, l'emprise et le programme de l'immeuble à 4 ou 5 logements maximum. Néanmoins, la demande telle que présentée améliore de manière significative les aménagements paysager sur les parcelles et le gabarit de l'immeuble de logements présente un gabarit et une implantation nettement plus en phase avec son environnement bâti et compte tenu des spécificités des lieux ;
- augmenter de manière significative les superficies de jardin et de pleine terre en réduisant l'emprise du projet et de ses abords ;
- augmenter de manière significative la profondeur de la zone de recul dans une conception qui y permette la plantation en pleine terre ;
- en ce qui concerne l'acoustique, le projet doit répondre à l'article 5 des mesures préventives de l'aménagement du territoire entre la RBC et la Société des Chemins de fer belges, relative aux bruits et vibrations du chemin de fer ;

Considérant que la demande telle que présentée ne comporte pas l'avis préalable du SIAMU ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), la demande s'inscrit dans la continuité du bâti prévu par la PPAS à l'Ouest et celle des constructions prévues sur le terrain à l'Est. Elle présente des gabarits et une implantation acceptables moyennant modifications évoquées plus haut. Les aménagements paysagers de pleine terre nécessitent d'être améliorés dans le but de préserver cet intérieur d'îlot, que de préserver la cohabitation entre les nouveaux logements, les habitations existantes et les fonctions mixtes ;

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

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

#### **En ce qui concerne l'immeuble :**

- augmenter les superficies de jardin et de pleine terre à l'avant du bâtiment en réduisant l'emprise du projet de 30 cm pour la travée de gauche de l'immeuble afin d'y permettre davantage de plantations et de zones de pleine terre pouvant être entretenues ;
- Améliorer la relation du logement du rez avec son environnement non bâti de droite, en optant pour :
  - Soit, le réaménagement de ce logement en dirigeant des espaces secondaires ou de services vers la zone d'accès latérale de droite ;
  - Soit densifier les zones de pleine terre et plantations arbustives le long de la façade, ainsi qu'en transition entre la rampe de parking et l'accès piéton (cette option ne pouvant pas diminuer ou altérer la zone de jardin de gauche) ;
- en ce qui concerne l'acoustique, le projet doit répondre à l'article 5 des mesures préventives de l'aménagement du territoire entre la RBC et la Société des Chemins de fer belges, relative aux bruits et vibrations du chemin de fer ;
- prévoir un local pour vélos fermé, et dont le nombre d'emplacements sera davantage adapté au programme de l'immeuble. Le programme et la distribution du parking souterrain doit être revu en conséquence, notamment par la suppression d'un emplacement de stationnement ;

#### **En ce qui concerne les ateliers :**

- Veiller à planter le projet des ateliers en – dehors de la zone d'écran végétal que prescrit le plan particulier d'affectation du sol en guise de transition entre le chemin de fer et sa zone d'atelier (sans empiéter davantage sur la zone de recul – diminution de la profondeur de bâtisse en conséquence -) ;
- Améliorer de manière significative les qualités paysagères de la zone de parcage et de manœuvres située à l'avant des futurs ateliers ;
- Prévoir les menuiseries extérieures en bois pour les ateliers ;
- Prévoir des toitures vertes (intensives ou extensives) en couverture des ateliers ;
- Planter des arbres à 2 m de la limite latérale de gauche de la parcelle, par exemple des arbres palissés, et augmenter la valeur de la zone latérale de ce côté, pour en permettre la plantation et le développement de 2 mètres à 3 mètres ;
- Réunir 2 des 4 ateliers afin de pouvoir permettre la conception d'un atelier présentant une double hauteur sous plafond et adapter l'entrée de cet atelier en fonction de l'importance du volume envisagé ;

#### **En ce qui concerne le projet dans son ensemble :**

- Fournir l'avis préalable du SIAMU sur la demande ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 16/10/2014, concernant :
  - Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel. Le calcul de capacité du bassin d'orage du bâtiment de logements doit tenir compte de la surface de parking souterrain excédant la surface hors sol et de la surface carrossable drainée ;
  - Cotations d'implantation ;
  - Niveau d'implantation ;
- Compléter le plan d'implantation du projet en mentionnant l'essence et la taille des arbres à haute tige existants, à maintenir et à abattre, ainsi que les essences des aménagements paysagers prévus ;
- Compléter le plan d'implantation du projet en mentionnant les courbes de niveaux existantes et projetées - fournir un plan établi par un géomètre (planimétrie et altimétrie) et reprenant le relief du sol, les arbres existants ;

- Compléter la demande telle que présentée, afin de pouvoir vérifier que les zones de cours et jardins offrent 50% de pleine terre (immeuble de logements et ateliers) et adapter le programme de la demande en conséquence ;

En ce qui concerne la desserte projetée :

- Céder à la Commune l'assiette de la desserte entre la limite de la parcelle contiguë à l'Est et la limite du plan particulier d'affectation du sol,
- Céder à la Commune la partie de la desserte dans le plan particulier d'affectation du sol en raison de la présence d'un ouvrage d'utilité publique en sous-sol,
- Améliorer l'aménagement du « bouchon de verdure » paysager projeté au bout de la desserte comme suit :
  - en étendre la surface, en limitant la partie carrossable au strict minimum, soit une terminaison dans un tracé courbe entre le fond de la limite mitoyenne 147/149 et la limite ouest de l'accès carrossable aux ateliers,
  - y prévoir, dans la largeur de la desserte, de la végétation buissonnante sur une profondeur d'un mètre de part et d'autre,
  - y prévoir, dans la partie centrale de 4 mètres, une liaison piétonne et cycliste, accessible au besoin pour les véhicules de secours, vers le parking contigu, avec de part et d'autre une borne axiale :
    - empêchant le passage du trafic,
    - amovible pour les services de secours en cas de besoin.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme, les implantations et les objectifs du projet, dans une certaine mesure, peuvent se concevoir ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à l'environnement paysager de cette parcelle implantée à l'arrière de la Place de Saint-Job et participant au maillage vert le long de la ligne de chemin de fer ;
- de répondre à plusieurs objections que suscitait la demande telle qu'introduite, ou le permis d'urbanisme refusé ;
- de supprimer des dérogations mineures au PPAS et non sollicitées ;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 11/12/2014**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-41133-2013- Enquête n° 250/14**

**Demandeur : I.B.G.E.- Bruxelles Environnement – Direction logistique**

**Situation : Drève Saint-Hubert, 17**

**Objet : la construction de la nouvelle Brigade forestière et, en seconde phase, démolition après construction du projet précité, de la zone de bureaux et du hangar sis à l'extrémité est de la zone d'atelier**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41133-2013 introduite le 09/07/2012 auprès de l'AATL par l'I.B.G.E.- Bruxelles Environnement – Direction logistique, et visant la construction de la nouvelle Brigade forestière et, en seconde phase, démolition après construction du projet précité, de la zone de bureaux et du hangar sis à l'extrémité est de la zone d'atelier sur le bien sis Drève Saint-Hubert 17 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone forestière, le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe dans le site classé de la Forêt de Soignes, partie sur le territoire d'Uccle – qui fait l'objet d'un arrêté de classement du 02/12/1959 ;

**2° Evaluation préalable des incidences**

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

Considérant que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

**3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation concernant le demande initiale**

Considérant que les mesures particulières de publicité étaient requises, pour la demande telle qu'introduite, pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation était requis, pour la demande telle qu'introduite, pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2013 au 10/09/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *VIVAQUA - ir. M. BEYNS - Directeur Production et Grands Ouvrages, Boulevard de l'Impératrice, 17-19 à 1000 Bxl. Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :*
  - *Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...)* ;
  - *Evacuation des eaux ;*
  - *Utilisation de produits phytopharmaceutiques.*

- Cercle d'histoire, d'archéologie et de folklore d'Uccle et environs asbl - M. Pierrard, rue Robert Scott 9, 1180 Bxl, demande à être entendu. Il aimerait connaître l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites et les recommandations du rapport d'incidence.
- Les amis de la Forêt de Soignes a.s.b.l, M. Sténuet et M. Maziers, président et secrétaire de l'a.s.b.l. Bruxelles-Nature, rue Jan Blockx 14/8, 1030 Bxl, demandent à être entendus. La prairie sur laquelle porte la demande présente un intérêt biologique et se trouve trop proche des lisières forestières. Ils font remarquer que les zones lisières externes de la Forêt de Soignes et les clairières en forêts avec lisières externes sont trop rares et les programme de gestion de la forêt cherche à les restaurer les reconstituer.  
Ils demandent dès lors de changer l'implantation du bâtiment de la demande et utiliser le moins de surface de terrain possible : planter le bâtiment le long de la chaussée de Waterloo, ou planter le bâtiment entre les deux maisons forestières, ou placer le bâtiment le plus proche possible de la maison forestière du 17 drève Saint-Hubert.
- M. Ninamo, représentant l'a.s.b.l. Bruxelles-Nature, chemin des silex 10, 1170 Bxl, demande à être entendu.
- Mme Schreurs, chée de Stockel 400/1, 1150 Bxl, demande à être entendu. Selon elle, le demandeur enrobe sa demande de telle manière à nous berner ! Elle conclut qu'il faudrait simplement installer la construction le long de la chaussée de Waterloo, à l'écart des maisons anciennes.

#### **4 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2013 : dépôt de la demande auprès de l'AATL ;

05/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué ;

27/08/2013 au 10/09/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

25/09/2013 : séance publique et avis de la Commission de concertation, libellé comme suit :

La Commission de concertation est favorable au principe de la construction de la Brigade forestière.

Considérant les explications données en séance sur l'évolution du projet et de l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites, la Commission de concertation estime que la réflexion doit être poursuivie et le projet modifié devra être soumis aux mesures particulières de publicité.

16/10/2013 : avis du Collège des Bourgmestre et Échevins, prenant acte de l'avis de la Commission de Concertation ;

04/08/2014 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT et poursuite de la procédure ;

24/10/2014 : attestation de réception d'un dossier modifié complet émis par l'AATL et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ainsi que l'organisation de Mesures Particulières de Publicité sur la demande telle que modifiée ;

11/11/2014 au 24/11/2014 : enquête publique sur la demande telle que modifiée ;

11/12/2014 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

○ L'avis du Service Vert émis le 12/07/2013 et libellé comme suit :

○ *Abattage d'arbre(s) : pas d'objections (6 ifs et 1 cerisier).*

○ *Maintien d'arbre(s) : tous les autres arbres sont à maintenir.*

○ *Replantations : beau projet (voir plan G 01 légende paysage).*

○ *Protection des arbres durant les chantiers modalités : Prévoir une palissade du type « HERAS » ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce avant et pendant toute la durée du chantier.*

○ *période d'abattage modalités : Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).*

○ Service Technique de la Voirie émis le 27/06/2013 et libellé comme suit :

○ *Les plans n'indiquent pas de manière précise le niveau des bâtiments à construire par rapport à des repères existants. Les niveaux indiqués en voirie ne sont pas positionnés en planimétrie.*

○ *Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*

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

- l'avis de VIVAQUA, émis le 28/08/2013 ;
- l'avis de la CRMS, émis le 26/06/2013 et du 12/11/2014 (avis conforme) ;
- l'avis du SIAMU, émis le 25/01/2012
- l'avis de Bruxelles Mobilité – AED, émis le 13/06/2013 ;
- l'avis de Bruxelles – Environnement, émis le 06/11/2014, concernant l'impact sur la zone Natura 2000 ;

#### **5 : Description situation existante**

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

- La forêt de Soignes constitue un patrimoine naturel majeur de haute qualité qui marque la bordure Sud – Est de Bruxelles par sa présence le long de la chaussée de Waterloo ;
- Le site du projet de la brigade forestière s'implante dans une étendue plus dégagée, incluse dans la forêt, constituée de plusieurs prairies de qualité variée ;
- Le projet s'inscrit dans un contraste lisible et riche qui apparaît entre les étendues résidentielles de l'autre côté de la chaussée, la forêt de Soignes (sa masse boisée, ses arbres majestueux, ses alignements, ses drèves, ...) et le site de la brigade forestière, clairière ouverte ;
- Les deux maisons forestières présentes sur le site, et espacées par un verger, constituent une richesse patrimoniale bâtie. Elles participent à la mémoire du site par leur présence historique à l'angle de la chaussée de Waterloo et de la drève Saint-Hubert, et au niveau de leur architecture, présentent une typologie fonctionnelle et rurale fort intéressante en Région Bruxelloise ;
- Les deux maisons, classées, composées et construites avec art et avec soin, ont leur façade principale d'accès majestueuse et soignée, orientée vers la drève Saint-Hubert. Elles s'articulent par une typologie en « L » autour d'un espace extérieur de travail semi-ouvert orienté au Sud-Ouest et s'inscrivent topographiquement dans le sens de la pente par le biais d'un mur de clôture, permettant une circulation fonctionnelle à l'Est depuis le corps de logis principal jusqu'au bâtiment annexe en contrebas ;

#### **6 : Description demande telle qu'introduite**

##### Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Le projet proposé de la Brigade forestière a pour but de remplacer les locaux actuels de la Brigade en présence sur le site, à savoir :
  - Une zone de bureau située en bordure de la drève Saint-Hubert et constituée de :
    - 2 containers préfabriqués ;
    - 1 chalet en bois ;
    - Une zone de parcage de 5 véhicules venant compléter les parcs de la maison n° 17 ;
    - Une zone de stockage extérieur ;
  - Une zone d'atelier et hangars accolés à la maison forestière, et constituée de :
    - 2 hangars ouverts ;
    - 1 garage fermé accolé à la maison forestière ;
    - 2 boxes d'écurie ;
- Le temps du chantier, la Brigade restera en activité, ce qui est l'un des impératifs du projet. La zone de bureaux sera démolie dès que les nouveaux locaux seront disponibles ;
- La demande de démolition de ces locaux est incluse au présent projet ;
- Le hangar ouvert, situé à l'extrémité est de la zone d'atelier et composé de montant de bois supportant une toiture en tôle métallique sera également démolie dans cette phase afin de permettre les travaux liés au réseau d'égouttage ;
- Une pairie fleurie, des arbres solitaires et un nouveau parking viendront coloniser l'emplacement de l'ancienne Brigade ;
- La zone de parcage sera supprimée lors des travaux des abords de la nouvelle Brigade ;
- La nouvelle construction, passive réalisée en bois et en béton, s'implantera sur la gauche du site, en bordure de la lisière, et pour une contenance de 902 m<sup>2</sup>.
- Elle se développe sur 2 niveaux : un rez-de-chaussée au niveau de la voirie abritant principalement les véhicules lourds et un rez bas et sur une longueur de 40 mètres, abritant principalement les véhicules d'entretien plus légers et les locaux de séjour pour le personnel de la brigade (20 forestiers) ;

## **7 : Modification de la demande en 177/1**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 177/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 04/08/2014 ;

Considérant que les modifications ont été effectuées dans le but de tendre au respect des conditions émises par la CRMS ;

Considérant que les modifications apportées à la demande initiale portent sur :

- le recul du bâtiment projeté dans l'alignement des 2 maisons forestières ;
- l'abaissement du niveau du bâtiment projeté ;
- le déplacement et la réduction du nombre d'emplacements de parking ;
- la réduction des voiries et des surfaces imperméables ;
- la création d'une seule entrée sur le site ;
- l'établissement d'une étude paysagère ;
- la modification de l'orientation et de l'implantation du nouveau bâtiment ;
- la vérification des incidences du nouveau projet sur la zone Natura 2000 ;

Considérant que ces modifications sont conséquentes et ont nécessité la reprise de la procédure à l'organisation de Mesures Particulières de Publicité ;

## **8 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation concernant le demande modifiée**

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises, pour la demande modifiée, pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) ;
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis, pour la demande modifiée, pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/11/2014 au 24/11/2014 inclus, la réclamation introduite et l'argumentaire y développé :

- *un projet d'apparence comparable à la demande telle qu'introduite; hormis un recul de 8 mètres du hangar vers le Sud, ce qui rapproche le projet de la limite de la forêt,*
- *une légère modification de hauteur,*
- *l'absence de prise en compte des remarques émises en matière d'incidences négatives sur les zones de lisière,*
- *les distances de recul d'implantation du hangar par rapport à la lisière, de 33 mètres d'une part et de 26 mètres ramenés à 15 mètres d'autre part,*
- *le non-respect de la zone non aedificandi de 60 mètres autour des bois et de la forêt,*
- *l'absence de prise en compte des limites d'un habitat communautaire et des programmes de gestion de la forêt par la restauration de lisières étagées,*
- *le non-respect de la prairie d'intérêt biologique,*
- *les recommandations de l'évaluation appropriée des incidences, dont celle de diminuer l'impact du projet sur la prairie, les oiseaux, et certaines espèces de chauve-souris, par un déplacement d'implantation vers l'Ouest.*

## **9 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet conserve les emprises au sol bâties sur le site (constructions licites et illicites) ;
- Le nouveau bâtiment à construire est destiné à accueillir 20 forestiers de la brigade 1, et permet de mettre à leur disposition un espace contemporain répondant à leurs besoins, et ce, en lieu et place des hangars, chalets et containers provisoires jouxtant la maison forestière sise au n° 17 drève Saint-Hubert, et altérant la lisibilité de celle-ci ;
- Le projet permet également, outre une meilleure répartition des espaces bâtis ou non bâtis, d'offrir des opportunités pour l'amélioration des structures d'accueil de la faune, l'amélioration de la qualité des eaux rejetées et la gestion des eaux claires de ruissellement ;
- Le projet s'implante le long de la drève et non le long de la chaussée de Waterloo, afin de maintenir la lisibilité de la forêt depuis la chaussée. Il s'oriente de façon à respecter la lisière du Bois ;

- Le projet permet des transitions paysagères entre la nouvelle construction, la prairie, et la limite de la forêt ;
- L'implantation de la nouvelle construction se présente sur la prairie de moindre valeur biologique, alors que les zones définies entre les deux maisons forestières et en contrebas de celles-ci présentent un potentiel de biodiversité intéressant.
- Cette implantation permet en outre :
  - de limiter la pénétration de la circulation motorisée sur le site ;
  - de permettre une pénétration peu profonde dans le site et la préservation du fond de vallée ;
  - d'opter pour un bâtiment peu visible depuis les sentiers de promenade situés dans la forêt ;
  - de s'inscrire dans une continuité de rythme des implantations des maisons forestières. Chacune des unités est autonome, ce qui crée un rythme urbain, et tout en conférant à chacune des unités sa lisibilité. Par cette répétition, l'ensemble forme un tout où le Patrimoine existant est préservé et mis en valeur par la lisibilité franche ;
  - de prévoir des distances appropriées entre le bâti et les arbres de la lisière, notamment par rapport au rayon de chute de ces arbres ;
- Le projet permet la pénétration du charroi lourd sur le site depuis la drève et en limite l'atteinte vers l'arrière de la clairière.
- La centralisation de tous les éléments utiles au bon fonctionnement de la Brigade et de la bonne gestion du site classé de la forêt, permet de limiter les nuisances portées à la forêt même.
- La limitation du charroi préserve également l'habitabilité des 2 maisons forestières (n°17 et n°15) ;
- La volumétrie proposée, partiellement enterrée pour exploiter le relief du site, s'adapte à la topographie du lieu afin de minimiser l'impact du volume dans le site.
- Ce volume répond aux ondulations naturelles du site (sols, reliefs, arbres). Le volume se veut compact, afin de répondre tant au programme conséquent, qu'à son environnement privilégié ;
- Le choix des matériaux, soit le bardage de bois ajouré et une toiture végétale, notamment, répond à un souci d'intégration dans l'environnement naturel forestier ;
- Le projet opte pour l'épuration des eaux ainsi que pour un lagunage collectif en bas de vallon avant le rejet des eaux dans le ruisseau.
- Ces options s'intègrent dans un plan paysager et la surface visible du lagunage occupera environ 140 m<sup>2</sup> de surface visible, le reste des installations étant enterré ;

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations suivantes :

- Le projet a été modifié en vue de tenir compte autant que possible des avis exprimés par la CRMS lors de réunions de travail, tout en rencontrant les différents besoins fonctionnels des utilisateurs quant à ce bâtiment leur permettant ainsi d'assurer la gestion de la forêt ;
- Il est proposé de reculer le nouveau bâtiment suivant son axe projeté Sud / Sud-Ouest, ce qui permettra de l'intégrer dans l'alignement des 2 maisons forestières et de le rendre moins visible depuis la drève Saint – Hubert d'un point de vue paysager ;
- Le recul proposé du nouveau bâtiment permettra également, compte tenu de la topographie du site, d'en abaisser les différents niveaux de plancher et de toiture, et par conséquent d'en réduire également la perception d'un point de vue paysager. Le niveau du rez-de-chaussée haut du bâtiment est prévu au même niveau que celui de la drève Saint-Hubert ;
- Les emplacements de parking sont réduits de 9 à 6 places et sont déplacés vers la drève, ce qui permet de connecter directement le parking et l'entrée ;
- Les surfaces imperméables sont réduites grâce :
  - à la modification des emplacements de parking,
  - à une reconfiguration des circulations autour du bâtiment,
  - à la limitation de l'utilisation du revêtement en béton imperméable exclusivement pour les zones de manœuvres au niveau haut du bâtiment.
- Les surfaces imperméables de la demande initiale étaient de 508 m<sup>2</sup>, et se voient réduites à 455 m<sup>2</sup> dans la version modifiée.
- En outre, afin d'améliorer la perméabilité des nouveaux sols et leur intégration paysagère, les gravillons sur dalles PEHD pour le parking, les dalles en béton avec joints ajourés de 3 centimètres végétalisés pour les terrasses et en gravillons pour les autres zones, seraient remplacés par une solution en graviers compactés carrossables de teinte rouge-brun :

- il s'agit d'un semi-durcissement à base de pierre et matériaux hydrauliques, qui permet de maintenir les surfaces carrossables mais avec un aspect qui s'intègre parfaitement dans le contexte naturel.
- sa consistance permet également de mettre en place ce revêtement pour la rampe d'accès au niveau inférieur. Les surfaces perméables de la version initiale étaient de 235 m<sup>2</sup> de gravillons sur dalles PEHD, de 70 m<sup>2</sup> de dalles béton avec joints ajourés et de 109 m<sup>2</sup> en gravillons.
- les surfaces perméables de la version modifiée du projet seraient de 626 m<sup>2</sup> de graviers compactés ;
- Les circulations sont reconfigurées de manière à ne créer qu'une seule entrée au site, propre au nouveau bâtiment et indépendante de la maison forestière ;
- Une étude paysagère a été réalisée afin de traiter de la manière la plus qualitative les abords du bâtiment, les limites et les transitions paysagères entre le projet de la nouvelle brigade et la maison forestière existante, la drève, la prairie et la limite de la forêt. Les résultats de cette étude sont joints en annexe de la demande modifiée ;
- Après avoir réalisé de nombreuses études, simulations et évaluations de différentes variations d'implantation par rapport à la drève, aux premiers arbres de la forêt et aux maisons forestières, la demande modifiée propose de maintenir un écart et une différence d'orientation raisonnables entre le nouveau bâtiment et les maisons forestières existantes. Par cette répétition et cette variation, l'ensemble forme un tout cohérent où le patrimoine existant est préservé et mis en valeur par une lisibilité franche.
- De cette manière le projet rencontre de manière très qualitative les différentes contraintes et données pragmatiques, paysagères et patrimoniales, et il constitue en apport de qualité au site classé ;
- Les incidences du projet modifié sont comparables à celle du projet initial en ce qui concerne la zone Natura 2000. L'amélioration des qualités paysagères et l'augmentation des surfaces perméables des sols sont favorables quant à la zone Natura 2000 ;

Considérant néanmoins que la CRMS a émis les réserves suivantes :

- L'accès se fera en respectant la pente naturelle, comme c'est le cas pour les deux maisons forestières existantes. Dans l'objectif de davantage épouser la forme du terrain, le bâtiment sera légèrement enfoncé dans le sol, ce qui permettra d'en diminuer la volumétrie globale et l'impact visuel ;
- La mise en œuvre du projet ne peut exiger l'abattage d'arbres situés en lisière de la forêt ;
- La largeur de l'entrée du complexe sur la drève sera réduite à 5 m maximum ;
- La création d'une rampe d'accès le long de la façade est n'est pas autorisée ;
- L'étude de l'aménagement des abords, des clôtures et les plantations sera poursuivie et soumise à l'avis de la DMS préalablement au chantier ;
- L'installation de chantier ainsi que le cheminement des engins dans le site classé sera étudié et soumis à l'approbation de la DMS préalablement au début des travaux ;
- La DMS fera partie de la direction du chantier et sera habilitée à trancher les aménagements non prévus qui auraient un quelconque impact sur le site protégé.
- Les plans modificatifs seront soumis pour approbation à la DMS, préalablement à l'octroi du permis.

Considérant l'utilité du projet pour le travail du service qui a en charge la gestion quotidienne du bien classé (Forêt de Soignes) et son adéquation avec les besoins fonctionnels du personnel de Bruxelles-Environnement ;

Considérant la nécessité d'une réelle intégration paysagère du nouveau bâtiment, de ses accès et de ses abords dans le site, soit une clairière en Forest de Soignes en contrebas par rapport à la Drève Saint-Hubert ;

Considérant que les plans actuellement présentés ne permettent pas cette intégration paysagère et qu'ils doivent donc être améliorés avant l'octroi du permis ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter le projet et de :

- Modifier le projet de manière à placer l'avant du bâtiment en contrebas de la Drève Saint-Hubert, en respectant la pente naturelle du terrain comme c'est le cas pour les deux autres bâtiments existants.
- Modifier le projet en supprimant l'accès pour les véhicules légers, actuellement prévu à l'est du bâtiment. Cette rampe sera placée côté ouest, en utilisant l'espace actuellement prévu pour des accès piéton (terrasse, escaliers).

- Cette modification doit permettre de conserver une plus grande surface de prairie, élément majeur d'une clairière, et de prévoir des plantations arbustives côté est de manière à améliorer l'intégration visuelle du bâtiment. Le caractère naturel et la gestion extensive doivent être conservés.
- Réduire la largeur de l'entrée, en bordure de la Drève, à 5 m. Le croisement des véhicules et les manœuvres devront être limités à l'espace dégagé par le recul du bâtiment. Cette nouvelle entrée fera l'objet d'une étude spécifique au niveau paysager tenant compte des contextes différents (prairie e drève) ;
- Ces modifications, ainsi que les résultats d'une nouvelle étude de l'aménagement des abords du bâtiment, seront traduites par une nouvelle série de plans modifiés, soumis à la DMS pour approbation, en préalable à la délivrance du permis.
- Ces plans comprendront des coupes détaillées pour étudier les raccords entre les nouveaux aménagements et leur environnement (installations actuelles et site protégé) ;
- L'installation du chantier, le cheminement des engins et la gestion de l'impact du chantier sur le site classé feront l'objet d'un permis de chantier spécifique.
- Aucun abattage d'arbre au niveau de la lisière du massif forestier ne sera autorisé pour l'exécution de l'un ou l'autre de ces permis.
- Respecter les recommandations faites dans l'évaluation appropriée des incidences (page 58-60).
- Relier les 2 maisons forestières situées à proximité, à la station de traitement des eaux usées.

**Avis FAVORABLE** en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme, et aux conditions susmentionnées.