

Séance du 24 juin 2015/ Zitting van 24 juni 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 133/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.173-2015
Situation : Avenue Winston Churchill 25A
Demandeur : Intelligence et Communication sa (M. Marlier Robert)
(le changement d'affectation d'une ancienne scierie en logement)
- 09h20 2) 123/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.047-2015
Situation : Chaussée de Saint-Job, 701
Demandeur : CLEAR CHANNEL sa (M. Sax)
(le placement d'un dispositif publicitaire éclairé de 16m²)
- 09h40 3) 128/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.193-2015
Situation : Avenue Molière 264
Demandeur : Madame DARNAUD Muriel
(la rénovation et la transformation d'un hôtel de maître, l'ajout et la modification de lucarnes en chien assis en façade arrière, l'ajout d'une extension sur 2 niveaux, la création d'une piscine au rez-de-jardin et d'un niveau en sous-œuvre)
- 10h10 4) 124/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.171-2015
Situation : Rue Roberts Jones 46
Demandeur : Monsieur SCHNEIDER Joachim
(la division d'une maison uni-familiale et l'extension de l'immeuble en profondeur et en hauteur)
- 10h35 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.277-2015 (art.177)
Situation : Rue de Stalle 70-82
Demandeur : Ecole Active Stalle asbl (M. Schmit)
(PERMIS ECOLE : aménager et étendre une école secondaire de 192 élèves en une école secondaire de 576 élèves)
- 11h05 6) 131/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.212-2015
Situation : Avenue des Muses 7
Demandeur : Monsieur DEVER Serge
(la modification du permis 16-41497-2014 pour la régularisation d'importantes modifications du relief du sol)
- 11h30 7) 127/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.922-2014 (art.177)
Situation : Rue de Stalle 333
Demandeur : SPIRIFER sa (M. Beernaerts)
(la modification du site Nemo 33 : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société)
- 13h30 8) 122/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.141-2015
Situation : Avenue de Saturne 17
Demandeur : M. et Mme TABURIAUX Bernard et BUTA Ghislaine
(la transformation d'une maison uni-familiale : remplacement des châssis et réaménagement et mise en conformité des espaces extérieurs et des terrasses)

- 13h55 9) 125/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.155-2015
Situation : Rue de Huldenberg 8
Demandeur : M. et Mme COFFINER Gregory et EVRARD Laetitia
(la transformation, la rénovation et l’extension arrière d’une maison uni-familiale)
- 14h20 10) 134/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.187-2015
Situation : Clos du Drossart 19
Demandeur : Madame LUYCKX Charlotte
(l’extension du troisième étage d’une maison bi-familiale)
- 14h45 11) 130/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.208-2015
Situation : Avenue de Saturne 25
Demandeur : Madame FRISQUE Bernadette
(le réaménagement du 1^{er} et du 2^{ème} étage, la création d’une lucarne en façade arrière, le remplacement des châssis existants et l’isolation de la toiture existante)
- 15h10 12) 126/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.178-2015
Situation : square van Bever 59
Demandeur : M. et Mme HANON Olivier et PETIT Wendy
(la mise en conformité d’une annexe (véranda) au rez-de-chaussée en façade arrière d’une uni-familiale et de l’aménagement du grenier en chambre et salle de bain)
- 15h30 13) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.318-2015 (art.177)
Situation : Montagne de Saint-Job 129
Demandeur : Administration communale d’Uccle - Régie Foncière
(l’extension et la rénovation d’une maison uni-familiale)
- 15h50 14) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.319-2015 (art.177)
Situation : Montagne de Saint-Job 116
Demandeur : Administration communale d’Uccle - Régie Foncière
(la rénovation et d’extension d’une maison uni-familiale en toiture et à l’arrière afin d’améliorer l’habitat)
- ± 16h30 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n°1

Dossier 16-42173-2015- Enquête n° 133/15

Demandeur : Monsieur Robert Marlier Intelligence et Communication S.A.

Situation : Avenue Winston Churchill 25 A

Objet : le changement d'affectation d'une ancienne scierie en logement

AVIS

Avis reporté dans l'attente d'une vérification des données juridiques sur la demande.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 02

Dossier 16-42047-2015- Enquête n° 123/15

Demandeur : Monsieur Daniel Sax Clear Channel S.A.

Situation : Chaussée de Saint-Job 701

Objet : le placement d'un dispositif publicitaire éclairé de 16m²

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42047-2015 introduite le 07/01/2015 par la S.A. Clear Channel c/o Monsieur Daniel Sax et visant le placement d'un dispositif publicitaire éclairé de 16m² sur le bien sis chaussée de Saint-Job 701;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 - A.R.08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en ce que la superficie du panneau dépasse la superficie autorisée ;

Repérage RRU - publicité

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

Considérant que la demande est régie par l'article VI du Titre VI du RRU ;

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 :

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°55 - A.R.08/02/1989, en matière de caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables, article II.8.2.1 qui prescrit « Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement et leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logement » en ce que le projet propose un dispositif publicitaire de 16 m² ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Johan Clozen et madame Bénédicte Baudin, chaussée de Saint-Job 701, 1180 Uccle, disent qu'ils n'ont jamais été informés par Clear Channel de leur volonté de placer un dispositif publicitaire, sur ce fait, ils s'opposent à ce projet.*
- *Monsieur Enguerrand David, chargé de la mission à l'Association de Comités de Quartier Ucclois (A.C.Q.U), avenue du Maréchal 20 A, 1180 Bruxelles, demande à être entendu. IL fait des remarques suivantes :*

Le caractère villageois de la chaussée de St Job et ses alentours est clairement menacé par la présente demande. Il n'y trouve ni sa place ni sa raison d'être. La tendance à la marchandisation du paysage urbain leur semble tout à fait déplorable. Il demande où ils iront s'il était permis à tout propriétaire de sous-traiter la rénovation ou le rendement de son bien via des opérations de publicités imposées à l'espace publique.

Il n'y a aucune raison (le demandeur ne justifie d'ailleurs pas la raison de sa demande) pour qu'une dérogation soit acceptée à l'encontre du PPAS 55 « St Job/Benaets ». Celui-ci est très clair : il limite les dispositifs publicitaires à une surface de maximum 0.250m² dans les zones de logement. Par ailleurs il va sans dire, dans ce contexte, que le placement d'un dispositif éclairé de nuit soit totalement inconcevable.

Il trouve qu'il est nécessaire de préserver l'environnement de l'envahissement publicitaire et commercial.

L'ACQU est attentive aux matières ayant rapport à l'environnement et parmi celles-ci s'intéresse particulièrement à la question du développement et du respect du Réseau Natura 2000 sur le territoire Ucclois. C'est pourquoi notre association s'intéresse au présent dossier. Les lourdes interventions dans le jardin du 7 avenue des Muses, à l'orée du bois de Verewinkel classé en ZSC Natura 2000 ont été exécutées sans permis, et ont fait l'objet d'un procès-verbal en novembre 2013.

La modification du relief initial persiste dans le cadre de cette nouvelle demande de permis, principalement dans le niveau le plus bas du terrain, tout contre la clôture du jardin et la limite du bois de Verrewinkel. Dès lors, cette nouvelle proposition demeure néfaste pour le ruissellement des eaux. Elle demeure également une barrière visuelle du point de vue du paysage et matérielle pour le passage de la faune ou le développement de la flore de lisières.

Revenir au relief initial semblerait nettement préférable et plus en harmonie avec le relief des jardins voisins et du bois.

Le dégagement des 5 arbres enfuis, en vue de leur donner une chance de survie, est une revendication minimale pour des travaux exécutés en toute illégalité, en contradiction avec le PPAS qui demande le maintien des arbres et le relief sur une zone de 15 mètres. Eventuellement, si des signes de dépérissement d'un ou des arbres se manifestaient, il serait préférable de faire effectuer un éêtage de la cime de l'arbre afin de lui redonner vigueur.

*En outre, il est recommandable de **respecter au maximum la zone de protection de 15 m prévue dans le PPAS** et de respecter l'esprit de la prescription du 16 du PRAS (maintien d'une zone non aedificandi de 30 m en pourtour des bois).*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/01/2015 : dépôt de la demande

11/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé essentiellement de maisons d'habitation, de quelques commerces et de quelques entreprises,
- Le pignon en attente est situé le long de la servitude de passage permettant l'accès au chemin Avijl ;
- Le pignon n'est actuellement pas pourvu de message publicitaire ;
- Dans le passé, il a supporté 2 panneaux qui ont été retirés suite à l'établissement de procès-verbaux d'infraction urbanistique (U 05/05 et U 05/04).
- Une demande (dossier de PU n°16-32608-1995) pour le maintien de 2 panneaux publicitaires sur ce pignon a été refusée en 1995 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en place d'un dispositif publicitaire éclairé de 16m²

6 : motivation sur la demande

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

- le plan particulier d'aménagement du sol limite les publicités: *Les dispositifs publicitaires et enseignes indépendants des immeubles ne peuvent dépasser l'alignement ; leur surface est limitée à 0,25 m² dans les zones de logement, à 0,50 m² ailleurs (2 m² pour les équipements d'intérêt collectif),*
- la dérogation pour le placement du dispositif sollicité est importante,
- ce pignon est en mauvais état et impose un entretien régulier, il n'est pas isolé,
- le plan lumière à l'étude prône la limitation de la pollution lumineuse dans les quartiers proches des espaces naturels, et ce tant au niveau de l'éclairage public que des illuminations;

Avis DEFAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 3

Dossier 16-42193-2015- Enquête n° 128/15

Demandeur : Madame Muriel Darnaud

Situation : Avenue Molière 264

Objet : la rénovation et la transformation d'un hôtel de maître, l'ajout et la modification de lucarnes en chien assis en façade arrière, l'ajout d'une extension sur 2 niveaux, la création d'une piscine au rez-de-jardin et d'un niveau en sous-œuvre

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41809-2014 introduite le 04/09/2014 par Madame Muriel Darnaud et visant la rénovation et la transformation d'un hôtel de maître, l'élargissement de baies, l'ajout et la modification de lucarnes en chien assis en façade arrière, l'ajout d'une extension sur 2 niveaux, la création d'un niveau en sous-œuvre sur le bien sis avenue Molière, 264;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - o demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - o application de l'article 153 §2. du CoBAT: demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique : Titre I, articles art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne, et art. 6 Toiture (hauteur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o *la demande n'est pas différente de la précédente quant à l'impact structurel. L'avis de la commission de concertation était défavorable estimant que la demande était trop importante pour la parcelle par l'importance des travaux structurels et qu'elle ne tenait pas suffisamment compte de la valeur du bien,*
- o *dès lors, la demande actuelle doit également être refusée (arrêt du CE 163.262),*
- o *les dérogations sont les mêmes, l'extension du bel étage crée un effet de couloir vers l'intérieur d'îlot,*
- o *crainte de nuisances sonores dues à la piscine,*
- o *la création de la piscine ne répond pas au grief, l'essentiel des travaux en sous-œuvre étant maintenu,*
- o *les murs de refends sont soit percés, soit supprimés, ce qui accentue les questions de stabilités,*
- o *aucune technique de construction permet d'exclure des risques pour la stabilité des deux maisons voisines, de sorte que le projet reste disproportionné,*

3 : déroulement de la procédure

09/04/2015: dépôt de la demande

19/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus : enquête publique

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'hôtels de maître, entre mitoyens, de principalement de gabarit bel étage +2+T Mansart,
- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement,
- le stationnement en espace public est organisé de manière perpendiculaire à la partie carrossable de la voirie,
- le plan de l'hôtel de maître sur lequel porte la demande est composé de 3 espaces en enfilade, au sein desquels la cage d'escalier est située au centre et est éclairée par une verrière en toiture,
- la toiture de type Mansart comprend 2 niveaux. En partie supérieure, la partie gauche de la toiture est plate tandis que la partie droite présente un faîte,
- le demi-sous-sol comprend 1 garage,
- le jardin est orienté au Nord,
- La maison mitoyenne de droite a un gabarit similaire, sauf le rez-de-jardin qui est nettement plus profond, et s'étend sur la quasi-totalité de la profondeur de la parcelle,
- La maison voisine de gauche, plus basse, bénéficie d'une annexe longue, accolée au mur mitoyen de gauche, très profonde en intérieur d'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

Au niveau du gabarit:

- la création d'une piscine au rez-de-jardin existant,
- la création d'un sous-sol supplémentaire en sous-œuvre, pour y aménager les locaux techniques, la cuve de la piscine et des caves,
- au rez-de-jardin: l'extension arrière sur une profondeur de 3.36 mètres permettant l'agrandissement du garage et la possibilité d'y garer 2 voitures, et l'aménagement d'une piscine,
- au rez-de-chaussée: l'extension arrière sur une profondeur de 3.36 mètres permettant d'agrandir le séjour, tout en créant un recul latéral par rapport à la maison voisine de gauche,
- dans les combles, la création de deux lucarnes superposées afin d'éclairer le grenier aménageable,
- l'isolation de la façade arrière,

Au niveau de l'aménagement intérieur:

- le placement d'un ascenseur desservant tous les niveaux,
- le maintien de l'escalier et la pose d'un ascenseur, à côté de l'escalier à la place d'un cagibi,
- l'agrandissement de certaines baies intérieures (murs de refends) en vue d'ouvrir les espaces, tout en conservant le principe des pièces en enfilade marqué par les murs de refends,

6 : motivation sur la demande

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

- la rénovation et l'extension de l'hôtel de maître, conserve un programme de maison unifamiliale,
- la demande respecte le patrimoine en conservant à l'identique la façade avant, le principe des pièces en enfilade, la structure du bâti existant, sa cage d'escalier et en plaçant l'ascenseur dans la structure existante,

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

○ en matière de programme :

- le projet propose l'aménagement d'une maison unifamiliale comportant 7 chambres et une piscine au rez-de-jardin,
- l'installation de locaux de service (salle de bains, ...) pour le programme modifie l'usage des locaux existants par des subdivisions,

○ en matière de gabarit:

- le nouveau sous-sol dépasse la profondeur des deux constructions voisines de 6.44 mètres;
- l'extension du rez-de-jardin dépasse la profondeur des deux constructions voisines de 6.35 mètres, et s'inscrit sous la hauteur des murs de jardin,
- l'extension du bel-étage est accolée au mitoyen de droite et la dépasse de 3.36 mètres; elle est en recul de 1,90 mètre de la mitoyenneté de gauche,
- cependant, le retrait latéral est inaccessible au-delà de la profondeur du mur mitoyen existant,
- l'escalier vers le jardin est situé à l'arrière de l'extension de sorte à ne pas créer de vue vers les jardins voisins,

- L'emprise totale du projet conserve près de la moitié de la parcelle en espace de jardin, ce qui garantit les qualités paysagères existantes, alors que les deux propriétés voisines ont des annexes qui sont beaucoup plus invasives dans cet intérieur d'îlot ;
- en toiture, la création de deux lucarnes superposées afin d'éclairer le grenier aménageable,
- La rehausse des murs mitoyens concerne 0, 80 mètre de hauteur côté gauche et une partie supplémentaire côté droit, vu l'inclinaison du mur existante, aura pas ou peu d'impact sur l'ensoleillement, vu l'orientation Nord du jardin et la hauteur des immeubles existants ;
- en matière de travaux structurels :
 - pour créer le niveau en sous-sol, l'entièreté de la maison est reprise en sous-œuvre. Le sous-sol est destiné aux locaux techniques, aux caves et à la cuve de la piscine,
 - la création de la piscine au niveau du rez-de-jardin permet cependant de réduire fortement la profondeur des reprises en sous-œuvre par rapport à une piscine au niveau du sous-sol, option des permis précédent (41397 et 41809),
 - aux étages, les murs de refends sont maintenus, mais les passages sont élargis,
 - tous les planchers sont maintenus,
 - l'ascenseur est placé à côté de l'escalier, à la place d'un cagibi,
 - l'escalier est maintenu,

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

- le dépassant de la dalle du sous-sol est aménagé en terrasse et toiture verte,
- le jardin est largement planté. La zone de jardin est réduite par l'extension, mais toute sa superficie est perméable, il n'y a dès lors pas de dérogation au Règlement régional d'urbanisme à ce sujet,
- en matière de mobilité et d'accès :
 - le garage permet le stationnement de 2 véhicules,
- en matière de patrimoine :
 - la façade avant n'est pas modifiée,
 - la façade arrière est isolée par l'extérieur,
 - les travaux structurels aux étages sont réduits et maintiennent le principe des pièces en enfilade,
- en ce qui concerne la piscine :
 - les locaux techniques sont de dimensions suffisantes pour accueillir les installations de traitement de l'eau et de l'air (déshumidification),
 - le sous-sol doit cependant être pourvu d'une pompe de relevage pour évacuer les eaux des techniques et de la douche vers les égouts,

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

- l'extension arrière déroge au Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 4, en ce que l'extension du rez-de-jardin et du bel étage (rez-de-chaussée au plan) dépasse la profondeur des deux constructions voisines et impose le prolongement du mur mitoyen de droite sur +/- 1.80 mètre,
- le jardin est largement planté et comprend des arbres.

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

- l'hôtel de maître a été construit avant 1932 et se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,
- le projet maintient la façade, un éventuel remplacement des châssis se fera à l'identique. Le projet n'a dès lors pas d'impact sur la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement,
- le projet préserve le principe des 3 pièces en enfilade,
- le reportage photographique illustre des décors intérieurs typiques (parquet, plafond moulure, cheminée en marche, portes vitrées, rambarde métallique de l'escalier, crémaillère de châssis, radiateurs en fonte, ...). La cage d'escalier est maintenue et les décors sont maintenus au rez-de-chaussée et au bel étage,
- en toiture, la création de deux lucarnes superposées accentue fortement l'impact volumétrique de la toiture vers l'intérieur d'îlot. Vu la volumétrie des combles, l'aménagement peut être réalisé par des fenêtres de toiture pour le niveau supérieur,
- les travaux structurels sont importants (reprise en sous-œuvre de l'ensemble de la maison) dont l'accès de chantier est fortement limité (porte de garage existante). Le sous-sol est destiné aux locaux techniques et à la cuve de la piscine,

Vu les explications données en séance, les vérifications effectuées de niveau de fondation;

Vu la confirmation du bureau de stabilité sur la bonne nature du sol;

Que la bonne stabilité des constructions nécessite une reprise en sous-œuvre sur l'ensemble de l'immeuble;

Que les travaux ne peuvent pas être réduits à la construction de la cuve de la piscine uniquement;

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 :

- renoncer à la lucarne au niveau des combles, en partie supérieure

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce qu'elle porte sur un moindre impact du versant arrière,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la réalisation de deux lucarnes superposées sur un même versant de toiture est imposant,

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 unanime en absence 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 24/06/2015
objet n°4

Dossier 16-42171-2015- Enquête n° 124/15

Demandeur : Monsieur Joachim Schneider

Situation : Rue Roberts Jones 46

Objet : la division d'une maison unifamiliale et l'extension de l'immeuble en profondeur et en hauteur

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42171-2015 introduite le 31/03/2015 par Monsieur Joachim Schneider et visant la division d'une maison unifamiliale et l'extension de l'immeuble en profondeur et en hauteur sur le bien sis rue Roberts Jones, 46;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande déroge au Titre I en matière de profondeur, de hauteur de façade et de hauteur de toiture du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande déroge au Titre II en matière d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage article 3 et en matière de locaux de service obligatoires dans les immeubles à logements multiples, à savoir, l'article 16 ordures ménagères, l'article 17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et article 18 : local pour le rangement du matériel de nettoyage ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de gabarit :
 - article 4 – profondeur de construction qui prescrit « §1. 2° lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde » en ce que l'extension proposée au 1^{ier} étage arrière dépasse de plus de 3 mètres le voisin de gauche (n°44) le moins profond ;
 - article 5 – hauteur de la façade qui prescrit « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée » en ce que le nouveau volume proposé au 3^{ième} étage dépasse les deux voisins mitoyens ;
 - article 6 – toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas peut être autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut » en ce que la toiture de l'extension prévue au 3^{ième} étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Julien De Bock, avenue Van Becelaere 16, 1170 Bruxelles demande à être entendu. En raison notamment d'un séjour à l'étranger, il n'a pas pu prendre connaissance du dossier de demande de permis et faire valoir valablement ses observations. Il craint en effet que le projet n'entraîne notamment nuisances, troubles de voisinage, vue sur le jardin (en raison peut-être de la construction d'une terrasse), et diminution de l'ensoleillement dans leur jardin. Il souhaite également vérifier les emprises et la conformité du projet aux règles urbanistiques et au bon aménagement des lieux.*
- *Monsieur et madame Nicole TOULOUSE-VANHULLEBUSCH, avenue du Prince d'Orange 101 A, 1180 Bruxelles. Ils s'étonnent de constater la création d'un nombre conséquent d'ouvertures par fenêtres, baies vitrées, terrasses et avancées au niveau de la façade arrière qui entraînent un impact visuel majeur, donc sur les espaces privés de leur bien.*

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/03/2015 : dépôt de la demande

11/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- Le bien faisant l'objet de la demande est une maison unifamiliale en situation existante de droit et est implantée entre mitoyens et à l'alignement ;
- En situation existante de fait, celle-ci abrite un appartement à 1 chambre au rez-de-chaussée et 1 appartement à 2 chambres + bureau aux étages ;
- Elle présente un gabarit R+2 (toiture plate) et est composée de 2 pièces en enfilade. Une extension de gabarit R+1 (toiture plate) a été construite en 1948 à l'arrière présentant des hauteurs sous plafonds peu qualitative (2.57m au rez-de-chaussée et 2.51m au 1^{er} étage) ;
- Le jardin (orienté plein sud) se situe quelques marches plus bas que le niveau du rez-de-chaussée (-1,09m) ;
- Les deux constructions voisines présentent des gabarits plus bas que la maison faisant l'objet de la demande. Par contre, de nombreux immeubles présentent des gabarits supérieurs à proximité immédiate ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La transformation d'une maison unifamiliale en un immeuble de 2 appartements ;
- La construction d'un étage supplémentaire en recul par rapport à la façade avant sur le corps de maison principal ;
- La démolition/reconstruction de l'annexe en façade arrière nécessitant la rehausse des murs mitoyens ;

6 : motivation sur la demande

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité des deux logements (en situation existante de fait) en infraction.
- En effet :
 - le projet propose d'offrir 2 appartements 2 chambres aux superficies confortables (rez-de-chaussée + 1^{er} étage = 194 m² et 2^{ième} + 3^{ième} étages = 111m²) ;
 - le projet propose d'offrir la jouissance du jardin au logement le plus grand pouvant accueillir une famille ;
 - au 2^{ième} et 3^{ième} étage, le projet propose l'aménagement d'un duplex 2 chambres confortable avec accès à des espaces extérieurs ;
- Les deux nouveaux logements présentent des aménagements intérieurs de qualités ;
- La situation du bien (proximité du rond-point Churchill/ de la rue Edith Cavell etc.) et la desserte du lieu en transports en commun est compatible avec l'absence de parcage dans l'immeuble pour le 2^{ième} logement ;
- Terrasse au 2^{ième} étage : L'aménagement de celle-ci respecte le code civil en matière de servitude de vue et présente une dimension limitée de 8m² et ne portera dès lors pas préjudice à l'intérieur de l'ilot;

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

La demande déroge au Titre II en matière la demande déroge au Titre II – article 3 en matière d'espace privatif destiné au rangement ou au stockage ainsi qu'à l'article 16 ordures ménagères, l'article 17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants et article 18 : local pour le rangement du matériel de nettoyage :

- La transformation d'un logement ou la création d'un nouveau logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci et doit tendre au respect de la norme.
- Il y a donc lieu de modifier l'aménagement en conséquence et :
 - offrir un local vélo/poussettes facilement accessible depuis le hall d'entrée (par exemple en transformant le WC pour invités) ;
 - offrir 2 caves distinctes en plus de la buanderie commune prévue en sous-sol ;
 - offrir 1 local pour le rangement du matériel de nettoyage en sous-sol ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU – titre I - article 4 – profondeur de construction qui prescrit « §1. 2° lorsque les deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde »

- l'extension proposée au 1^{ier} étage arrière dépasse de plus de 3 mètres le voisin de gauche (n°44) le moins profond ;
- la démolition de l'extension et sa reconstruction permet d'améliorer l'habitabilité du logement.
- En effet, la hauteur sous plafond existante n'est pas adaptée à une maison de maître typique de cette élégante avenue. Le souhait d'aligner les hauteurs sous plafond au rez-de-chaussée se justifie et par conséquent implique que le niveau et la profondeur de l'extension soient augmentés au 1^{ier} étage ;
- Cette extension au 1^{ier} étage ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des pièces de vie du rez-de-chaussée du voisin de gauche (n°44) et portera peu préjudice à l'ensoleillement des locaux situés au 1^{ier} étage de par l'orientation plein sud du jardin ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU – titre I - article 5 – hauteur de la façade qui prescrit « la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée »

- Le nouveau volume proposé au 3^{ième} étage dépasse les deux voisins mitoyens ;
- Des gabarits similaires existent dans la rue et le projet propose d'implanter l'extension en recul de 1.70m par rapport au plan de la façade afin de conserver son aspect d'origine ;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la corniche afin de créer une transition entre le bâtiment existant et son extension ;
- Par contre, il y a lieu de supprimer la casquette débordante prévue au niveau de l'extension afin de réduire l'impact visuel de celle-ci depuis l'espace public ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU – titre I - article 6 – toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas peut être autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut »

- la toiture de l'extension prévue au 3^{ième} étage dépasse le profil mitoyen le plus haut ;
- cette extension ne portera pas préjudice aux voisins de par son orientation sud ;
- Considérant l'étude d'ensoleillement transmise en séance démontrant le faible impact en façade arrière sur la perte d'ensoleillement sur la maison de droite (n°48) ;
- Considérant l'implantation de l'immeuble situé à droite (n°48A) de la maison voisine de droite ;

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

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

- il y a lieu de supprimer la casquette débordante prévue au niveau de l'extension en toiture en façade avant afin de réduire l'impact visuel de celle-ci depuis l'espace public ;
- offrir un local vélo/poussettes facilement accessible depuis le hall d'entrée ;
- offrir 2 caves distinctes en plus de la buanderie commune prévue en sous-sol ;
- offrir 1 local pour le rangement du matériel de nettoyage en sous-sol ;

que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme proposé est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'aménagement de locaux de service ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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 ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

Avis FAVORABLE unanime en l'absence 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 24/06/2015
objet n° 05

Dossier 16-42277-2015-

Demandeur : Monsieur Mathias Schmit Ecole Active Stalle A.S.B.L.

Situation : Rue de Stalle de 70 à 82

Objet : PERMIS ECOLE: Aménager et étendre une école secondaire de 192 élèves en une école secondaire de 576 élèves

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42277-2015 introduite le 23/03/2015 par (la) A.S.B.L. Ecole Active Stalle c/o Monsieur Mathias Schmit et visant un PERMIS ECOLE: Aménager et étendre une école secondaire de 192 élèves en une école secondaire de 576 élèves, sur le bien sis Rue de Stalle de 70 à 82;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, le long d'un axe structurant couvert pour partie par une ZICHEE et aux abords d'un bien classé;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - l'application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone),
- motifs inhérents au CoBAT :
 - article 142 annexe B, point 24 : création d'équipements (...) scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200m² sont accessibles aux utilisateurs de ces équipements
 - point 28 : toute modification ou extension des projets figurant à l'annexe B déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)
 - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

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

 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

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

- application de la prescription particulière 21 du PRAS pour ZICHEE : modification visible depuis les espaces publics ;
- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) : cette zone se situe en proximité direct du bien mais ne couvre pas celui-ci

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/05/2015 au 12/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les problèmes d'ensoleillement vis-à-vis des maisons voisines

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/03/2015 dépôt de la demande

20/05/2015 accusé de réception d'un dossier complet

29/05/2015 au 12/06/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/03/2015 et joint à la demande

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par une typologie d'immeuble très diversifiée présentant un ordre ouvert et semi-ouvert formé essentiellement de groupement de maisons unifamiliales, de petits immeubles mixtes de commerce et logement, et d'immeubles d'entreprise de grand gabarits ;
- La rue de Stalle comprend en outre, dans le tronçon proche de la demande, la Chapelle de Stalle et le parc Raspail classé, dont le périmètre de protection jouxte la parcelle du demandeur;
- La grande parcelle, orientée Nord à rue et Sud vers l'intérieur de l'îlot :
 - présente une grande largeur de façade de +/- 38mètres,
 - s'élargit en intérieur d'îlot derrière les jardins
 - des maisons voisines de gauche n° 68, 66 et pour partie 64 rue de Stalle, soit +/-14 mètres ;
 - de la maison voisine de droite n° 84 rue de Stalle ;
 - se rétrécit en fond de parcelle sur la profondeur de l'entrepôt existant du côté droit de la parcelle ;
- Elle comprend en situation d'origine
 - Un bâtiment avant de gabarit R+1 à affectation de bureaux dit bâtiment A, disposant d'une grande entrée carrossable le long de la limite parcellaire gauche du projet, celle-ci présentant une partie de pignon en attente de la maison n° 68, vu l'implantation de cette dernière à front de rue;
 - Un bâtiment bas rez-de-chaussée de liaison entre le bâtiment avant et l'entrepôt de droite de la parcelle affecté en bureaux, dit bâtiment B
 - Un second grand entrepôt (comprenant quelques bureaux accessoires), implanté le long de la limite droite de la parcelle à partir de son élargissement derrière le jardin du n84, de profondeur de +/-25 mètres et également de gabarit R+ Shed de toiture, dit Bâtiment C ;
 - Un très important dépôt (comprenant quelques bureaux accessoires) occupant tout le fond de parcelle sur une profondeur de +/-25mètres et de gabarit R+ Shed de toiture, dit bâtiment D ;
 - Un petit bâtiment rez-de-chaussée implanté contre la mitoyenneté arrière des jardins 68, 66 et pour partie 64 rue de Stalle, affecté en logement et comprenant un garage contigu ;
 - Un parking et zone de manœuvre de chantier entre tous ces bâtiments ;
 - Le site dispose d'un espace de livraison en zone de voirie ;
- Elle a fait l'objet du permis d'urbanisme °16-41621-2014 mise en œuvre pour la modification partielle du site en équipement pour la première phase d'installation d'une école du niveau secondaire:
 - avec une première implantation pour 100 élèves divisés en 4 classes pour la première année secondaire dès septembre dernier, ce qui a nécessité l'installation de bâtiments provisoires sous forme de « containers » dans la cour intérieure, devant le bâtiment d'entrepôt de droite ;
 - avec l'aménagement du bâtiment A, à front de parcelle et de gabarit R+1 :
 - qui comprend l'entrée piétonne via l'entrée principale existante du site à droite du bâtiment avant ;
 - pour y localiser un espace polyvalent et la cantine au rez-de-chaussée ;
 - pour y implanter dans l'étage existant et rénové 7 classes et 2 plus petites avec leurs sanitaires ;
 - en lui ajoutant, du côté de la cour, une cage d'escalier extérieur de secours côté cour, à proximité de l'entrée cochère pour répondre à l'avis du SIAMU ;
 - dont l'entrée cochère du site pour les accès voitures et le chantier reste indépendante, du côté gauche du site;

- avec la création d'un bâtiment de liaison B à droite du site pour l'implantation des bureaux de surveillance et direction ;
- avec le maintien de deux grands entrepôts C et D ;
- avec la rénovation de l'habitation du concierge dans le logement existant, qui dispose d'un jardinet le séparant de la cour de récréation ;
- avec la création de cours de récréation en deux zones :
 - la première à l'avant, délimitées par la pose des containers et l'implantation de parking vélos en continuité de l'accès carrossable de gauche de la parcelle ;
 - la seconde en limite latérale gauche du site et derrière le logement de concierge
- avec l'implantation de quelques emplacements de parcage dans la seconde cour ;
- avec la création en zone de recul de l'aménagement d'un « kiss and ride » qui conserve partiellement l'aspect paysager de grande qualité visible depuis de l'axe structurant ;
- **La parcelle est entourée par :**
 - Les maisons mitoyennes groupées du Clos Van Exter, permis de lotir n° 431, de gabarit R+1+toiture et leur fond de jardin en limite mitoyenne gauche au-delà des jardins des maisons mitoyennes au projet de la rue de Stalle ;
 - Un terrain non bâtis sur lequel existe un permis de lotir n°498, pour 10 maisons également de gabarit R+1+toiture derrière la limite de fond de parcelle ;
 - En limite latérale droite en partant du fond de parcelle :
 - Le fond de parcelle de « l'ancien four industriel » pour lequel un permis d'urbanisme n° 16-42030-2014 est en fin de procédure d'instruction pour une rénovation mixte de bureaux et activités productrices à front de rue et 15 logements en intérieur d'îlot;
 - Les fonds de jardin de la maison implantée au n°86, rue de Stalle

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte sur le programme complet de l'aménagement de l'école, pour un accueil final au cours de l'évolution (2020) de 552 élèves pour l'entièreté du cycle secondaire ;
- crée pour ce faire
 - pour le bâtiment avant (A), implanté en recul par rapport à l'alignement, une surélévation:
 - d'un deuxième étage, qui s'avance au-dessus de la zone de recul et est soutenu par une enfilade de colonnes alignées sur le front de bâtisse ;
 - un troisième étage implanté en recul, comparable à celui du rez-de-chaussée, soit 6 mètres de recul par rapport à l'alignement et à 3 mètres de recul par rapport à la parcelle de gauche, afin de limiter l'atteinte à l'ensoleillement vis-à-vis de celle-ci ;
 - avec l'ajout d'un bloc de circulation avec ascenseur côté arrière et en mitoyenneté droite du projet ;
 - avec le maintien de l'accès carrossable à gauche du site à des seules fins de livraisons occasionnels et du SIAMU ;
 - pour le bâtiment B, agrandissement de la zone de transition entre le bâtiment avant et le bâtiment C implanté à droite et en milieu de profondeur de parcelle par :
 - un espace de circulation le long de la mitoyenneté droite entre le bâtiment avant et le bâtiment C sur deux niveaux ;
 - un grand espace polyvalent de gabarit rez-de-chaussée et couvert par une terrasse accessible ;
 - pour le bâtiment C, entrepôt couvert de toiture de type « shed », à reconverter le long de la mitoyenneté droite et à mi-profondeur de parcelle :
 - une grande salle de gymnastique, ce qui nécessite de surélever le gabarit actuel, dans sa partie centrale, via une structure en bois lamellé collé qui permet une toiture courbe côté mitoyenneté droite et ensuite une toiture plate ;
 - une partie plus basse côté cour assurant la liaison entre l'avant et l'arrière du site, couverte au rez-de-chaussée et en terrasse au premier étage, dans la continuité de la toiture terrasse de la salle polyvalente, mais qui est séparée de la cour par la maintien des murs du hangar existant;
 - pour le bâtiment D, grand entrepôt implanté en fond de parcelle et couvert par une toiture de type « shed » :
 - sa reconversion en classe et grand espace couvert/centre d'activité est assurée via le maintien des structures existantes et un nouveau jeu de toiture, conserve cependant les hauteurs de murs mitoyens existantes côté des jardins des maisons du Clos Van Exter et du côté du projet de « l'ancien four industriel » de la rue des Trois Arbres ;

- pour le logement du concierge, implanté en mitoyenneté gauche du projet, le projet conserve son affectation et son jardinet ;
- pour l'espace extérieur entre les bâtiments et en intérieur d'îlot, le projet crée un espace ouvert où se jouxtent des jeux, des espaces plantés d'arbres et de repos, en une mosaïque de matériaux et de jeux de couleur, donnant un aspect ludique à l'ensemble ;
- pour la zone de recul, le projet modifie l'aménagement de la zone de dépose des enfants de sorte à assurer la continuité du trottoir, sans traversée carrossable, en conservant pour partie la zone de décharge existante,

6 : motivation sur la demande

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

Vu la note explicative et le rapport d'incidences qui a reçu l'agrément de la cellule incidence de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain ;

Vu les explications données en séance, lors de la Commission de concertation sur la première phase du dossier, dont le fait :

- de l'origine géographique des utilisateurs du site, qui viennent majoritairement des communes de Forest et Saint-Gilles;
- de la traversée sécurisée de l'axe structurant et une organisation prônée de la dépose des enfants via le petit parking du Parc Raspail afin d'éviter la traversée du site propre des transports publics

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

- L'implantation d'une école secondaire sur ce site proche du centre de la Commune assure une bonne répartition des équipements scolaires, à proximité de quartiers densément habités ;
- Le parti architectural du projet maintient le caractère des entrepôts existants, crée des structures légères pour les nouvelles parties et tente de conserver des hauteurs en mitoyenneté similaires à celles de l'état existant, de sorte à inscrire au mieux le projet dans son environnement ;
- L'espace de cour de jeux en intérieur d'îlot entre les bâtiments existants est traité de manière paysagère, ce qui participe aux objectifs du PRAS de les verdurer ;
- La proximité directe de plusieurs modes de transport à proximité immédiate du site permet d'assurer un accès de l'établissement via la mobilité douce et les transports en commun ;
- La proposition modifiée de la zone de dépose des enfants en plus de la zone décharge assure à la fois la sécurité des enfants et piétons ainsi que le maintien du trafic sur cet axe structurant d'entrée de ville, la conservation de son caractère paysager et s'inscrit dans les objectifs d'embellissement des axes structurant du PRAS ;
- L'isolation de l'ensemble du bâti du site est envisagée au cas par cas avec grande attention afin de se dégager des structures existantes au profit d'une approche « basse énergie », ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable ;
- En ce qui concerne la surélévation du bâtiment A, à front de rue, pour y implanter des classes:
 - La rehausse du deuxième étage en avancée jusqu'à l'alignement de la parcelle, permet de souligner le front bâti le long de la voirie et crée une grande galerie dans le paysage de cet axe structurant, par des jeux de volumes ;
 - La rehausse du troisième étage présente un recul de 6 mètres par rapport à la voirie, ce qui limite fortement l'impact volumétrique et permet d'inscrire la nouvelle volumétrie proposée dans son environnement : ce niveau présente également un recul côté gauche de la parcelle, au profit de la lisibilité du volume de la maison mitoyenne dans cette rue aux gabarits et affectations très hybrides, ce qui répond aux objectifs du RRU ;
 - La rehausse arrière en mitoyenneté droite, pour implanter le bloc de circulation, se fait à l'endroit du bâti le plus haut, ce qui permet d'en limiter l'impact pour les jardins des maisons implantées plus loin dans la rue ;
- En ce qui concerne la surélévation du bâtiment B
 - Le projet d'agrandissement du rez-de-chaussée à des fins de salle polyvalente, se fait côté cour et n'a pas d'impact pour le voisinage : la toiture terrasse de ce bâtiment participe aux espaces extérieurs de cet équipement, mais doit être traité de manière paysagère afin de participer à l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
 - La partie galerie se fait contre la mitoyenneté sur deux niveaux,
- En ce qui concerne la surélévation du bâtiment C
 - Le projet propose une structure qui permet de créer une toiture courbe implantée avec léger recul le long de la limite mitoyenne droite, ce qui limite l'impact volumétrique de la rehausse nécessaire pour la salle de gymnastique

- En ce qui concerne la modification de toiture du bâtiment D
 - La première phase de travaux réhabilite le bâtiment avant pour y implanter une série de classes à l'étage, et maintient le recul planté existant le long de la voirie, ce qui assure une zone de transition entre celle-ci et les locaux scolaires ;
 - L'ajout de la cage d'escalier extérieure s'inscrit dans les volumes bâtis environnants ;
 - Le maintien du logement existant sur le site, sa rénovation et la création de son petit espace de jardin assure la sécurité et le contrôle social des lieux en dehors des horaires scolaires ;
 - La première phase de travaux propose un premier aménagement paysager du site en prévoyant un écran arbustif en limite de parcelle gauche, le long des jardins des maisons du clos Van Exter, ce qui participe à l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
 - L'implantation projetée de la présence demande conserve les gabarits existants et à terme permettra de verduriser davantage les abords des zones de jeux, ce qui participera à l'amélioration de cet intérieur d'îlot et des vues depuis les locaux de cour ;

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

- Le programme de la présente demande vise d'accueillir à terme 572 élèves selon le rapport d'incidences, 576 selon la demande, soit une population de près de 600 élèves, sans qu'aucun emplacement de parcage pour vélos et motos ne soit prévu, ce qui ne peut s'envisager, d'autant que le permis octroyé en première phase spécifie : « *L'importance à terme de cet établissement nécessitera, dans le projet futur, l'implantation de parkings intégrés au site et en proportion du nombre de personnes travaillant sur le site* » ;
- La demande ne comprend pas de bassin d'orage et il s'indique de réfléchir à une bonne gestion des eaux de ruissellement répondant aux objectifs de développement durable pour la suite de l'étude du site, en relation avec le Service Technique de la voirie ;

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

- l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - la présente demande assainit les espaces extérieurs du site et y supprime partiellement la circulation automobile, ce qui s'inscrit dans les objectifs d'amélioration des intérieurs d'îlot et leur quiétude,
- l'application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone),
 - hormis le bâtiment à front de voirie sur cet important axe structurant, le programme de la demande s'inscrit dans les volumes bâtis existants et sont à la fois compatibles avec l'équilibre du bâti environnant et complémentaires aux zones d'habitat entourant le site,
 - la demande répond, dans cette zone de forte mixité urbaine, au bon aménagement des lieux ;
- l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
 - le projet propose un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis du site
 - la cour de récréation a été travaillée dans un esprit de zone perméable, de sorte à limiter les eaux de ruissellement sur le site, mais la demande devra s'accompagner d'un bassin d'orage qu'il s'indique de compléter en fonction des directives de l'avis du Service Technique de la Voirie, en cours de procédure ;
- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU :
 - la dérogation à la profondeur de la construction est acceptable et est due essentiellement à la situation existante de bâtisse sur le site : les transformations des anciens entrepôts en intérieur d'îlot sont faites dans un grand souci de préserver l'impact du projet sur les propriétés voisines
- la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU et la dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - hauteur de la façade avant et de la toiture d'une construction mitoyenne - est acceptable en regard :
 - de l'affectation du bien en zone de forte mixité,
 - de la présence de l'immeuble d'entreprise à droite de la demande ;
 - du recul prévu vis-à-vis de la maison mitoyenne de gauche de la parcelle, anormalement basse sur un axe structurant d'une belle ampleur ;
 - de l'orientation plein Sud côté de l'intérieur d'îlot des parcelles ;

- la dérogation à l'art.13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - imperméabilité de la parcelle, que le projet améliore par rapport à la situation existante, nécessite encore une augmentation de pleine terre (91% d'imperméabilité, à améliorer)

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

- L'application de la prescription particulière 21 du PRAS pour ZICHEE : modification visible depuis les espaces publics :
 - le projet conserve pour partie l'aménagement paysager de la zone de recul afin de préserver les qualités de l'implantation existante, ce qui rencontre l'objectif de respect des qualités de la ZICHEE ;
 - le parti architectural de qualité prévoit un embellissement de la façade avant ainsi qu'une colonnade qui permet de mieux raccorder le bâti existant en recul à l'alignement des immeubles avoisinants le long de cet axe structurant ;
- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) :
 - cette zone se situe en proximité direct du bien mais ne couvre pas celui-ci,
 - le projet, par les qualités de sa zone de recul participe aux perspectives vers et depuis les biens classés

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 :

- intégrer au projet, en complément des emplacements prévus et dans l'enceinte de l'école, le parcage de vélos pour un objectif de minimum 50 unités (objectif à 1 emplacement pour 10 élèves) afin de s'inscrire dans les objectifs de développement en terme de mobilité douce ;
- créer plus d'espace de pleine terre sur la parcelle afin de limiter la dérogation à la zone perméable ;
- créer un bassin d'orage ou une solution alternative à l'échelle du projet, voir d'un rejet des eaux de ruissellement dans l'Ukkelbeek ;
- verduriser la toiture terrasse sur le rez-de-chaussée afin de participer à l'amélioration paysagère de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des éléments de mobilité et de gestion des eaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments.

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 Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

La Commission de concertation attire l'attention sur le fait de la nécessité d'introduire une déclaration de classe 3, pour un chantier accompagné d'un inventaire amiante.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 6

Dossier 16-42212-2015- Enquête n° 131/15

Demandeur : Monsieur Serge Dever

Situation : Avenue des Muses 7

Objet : la modification du permis 16-41497-2014 pour la régularisation d'importantes modifications du relief du sol

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42212-2015 introduite le 17/04/2015 par Monsieur Serge Dever et visant la modification du permis 16-41497-2014 pour la régularisation d'importantes modifications du relief du sol sur le bien sis avenue des Muses, 7;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48 bis et y déroge en ce qui concerne l'aménagement de jardin

Considérant que la demande porte sur le lot n°15 du permis de lotir n°9, délivré le 08.02.1963, non modifié pour ce lot depuis et en vigueur ;

Considérant que le dépôt de la demande fait suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U13/23 dressé par le Service de l'Urbanisme de la Commune en date du 06/11/2013 ;

Considérant que ces travaux ont également fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction par l'IBGE qui gère le site classé et Natura 2000 du bois de Verrewinkel n°920/65, émis en date du 25/11/2013

Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation 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 ;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°16 al2 du **plan régional d'affectation du sol** , en matière de actes et travaux en zones de servitudes autour des bois,
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n° 48 bis et ter:
 - non-respect de l'article n°13 en ce qui concerne le respect du relief de la parcelle
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT),

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application des articles 235, 236 et 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un **bien classé ou en cours de classement**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *Aucune affiche ne figure aux entrées du bois de Verrewinkel côté rue de Percke ou avenue Dolez. Ils se posent la question si cela est normal, car c'est le bois de Verrewinkel qui est le premier concerné par ces travaux de terrassement.*

- même si le nouveau projet semble moins mauvais que la réalisation actuelle, il ne satisfait toujours pas. Les travaux ont été exécutés sans permis, sans respecter la zone classée et Natura 2000, ainsi que la zone de protection écologique de 20 mètres, et des 30 mètres de protection exigée par le PRAS, le tout en englobant le tronc de certains arbres dans les gabions !!... La moindre des choses est de remettre le sol dans l'état où il était avant les travaux. Et, bien sûr, de ne couper aucun arbre. Ce qui a pu se faire doit pouvoir se défaire.
- les murets de gabions dénaturant le site, créant une rupture paysagère en lisière du bois.
- demande l'abattage d'arbres dont l'état sanitaire est le résultat des travaux réalisés sans autorisation ; le raisonnement pervers est "de mettre les arbres en condition de sénescence avancée ainsi il ne pourra lui refuser l'abattage". S'il doit y avoir replantation, il faudra n'utiliser que des espèces indigènes appartenant déjà au peuplement forestier du bois de Verrewinkel.
- prévoir la recréation d'une mare dans la zone humide du bas pour permettre la reproduction des amphibiens en milieu protégé.
- Ils réclament toujours la remise en pristin état qui leur semble la seule solution acceptable à cette atteinte à la lisière du bois. Le responsable mérite d'être condamné à de nombreuses heures de travaux d'intérêts généraux à accomplir dans le domaine de la protection de l'environnement.
- La modification du relief initial persiste dans le cadre de cette nouvelle demande de permis, principalement dans le niveau le plus bas du terrain, tout contre la clôture du jardin et la limite du bois de Verrewinkel. Dès lors, cette nouvelle proposition demeure néfaste pour le ruissellement des eaux. Elle demeure également une barrière visuelle du point de vue du paysage et matérielle pour le passage de la faune ou le développement de la flore de lisières.

Revenir au relief initial semblerait nettement préférable et plus en harmonie avec le relief des jardins voisins et du bois.

Le dégagement des 5 arbres enfouis, en vue de leur donner une chance de survie, est une revendication minimale pour des travaux exécutés en toute illégalité, en contradiction avec le PPAS qui demande le maintien des arbres et le relief sur une zone de 15 mètres. Eventuellement, si des signes de dépérissement d'un ou des arbres se manifestaient, il serait préférable de faire effectuer un étêtage de la cime de l'arbre afin de lui redonner vigueur.

En outre, il est recommandable de respecter au maximum la zone de protection de 15 m prévue dans le PPAS et de respecter l'esprit de la prescription du 16 du PRAS (maintien d'une zone non aedificandi de 30 m en pourtour des bois).

La paroi de quelque 5 mètres de haut, déclarée inadmissible, serait remplacée par 3 "marches" de 1m50 de haut en escalier, et toujours constituée par des gabions.

- La pose de muret de pierres sèches au lieu de gabions verticaux et peu esthétique, eut été préférable. Car ils sont non seulement plus en harmonie avec le milieu naturel, mais constituent un milieu écologique très favorable au développement de la biodiversité et le refuge de la faune sauvage.
- Le dégagement des 5 arbres enfouis et emmurés dans les gabions et les remblais est une exigence minimale pour des travaux exécutés en toute illégalité, en contradiction avec le PPAS qui demande le maintien des arbres et le relief sur une zone de 15 mètres.

En conclusion il y a lieu de demander :

- l'enlèvement de tous les gabions et le dégagement de tous les arbres enterrés et emmurés, pour leur donner une chance de survivre.
- De retrouver le niveau et le relief du sol d'avant les travaux et de ne permettre que le soutènement indispensable pour la stabilité du terrain et en harmonie avec les jardins voisins et le relief du bois, en enlevant dans ce cas les gabions qui ne seront plus nécessaires au nouveau niveau de soutènement.
- de ne pas octroyer, dès à présent, de permis d'abattage, tant qu'il ne s'avère pas indispensable et de laisser éventuellement le dépérissement naturel suivre son cours, au moyen d'un étêtage du faite de l'arbre, si nécessaire. Ce traitement utilisé dans la gestion du bois, permet la nidification possible des cavernicoles ou offre des abris pour les chauves-souris.
- De respecter au maximum la zone de 15 m prévue dans le PPAS et de respecter l'esprit de la prescription du 16 du PRAS (maintien d'une zone non aedificandi de 30 m en pourtour des bois), même si non applicable textuellement ici.
- De recréer une mare naturelle, refuge pour les batraciens dans le niveau bas dans l'esprit de celle qui existait avant les travaux, cette zone humide serait bien située pour la reproduction

printanière, en bordure du bois et en dehors des routes carrossables, meurtrières lors de la migration.

- *De n'autoriser la plantation que d'espèces indigènes et donc pas les conifères proposés, et de laisser aussi de la terre pour une recolonisation naturelle de la flore.*
- *D'exiger l'absence des pesticides et autres engrais dans la gestion du jardin en raison de la proximité immédiate de la ZSC Natura 2000 et de la pente directe du terrain vers la Zone protégée.*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- L'avenue des Muses est une des avenues à l'extrémité sud-ouest du quartier, et les fonds de nombreuses parcelles de cette avenue sont directement contigus au Bois de Verrewinkel, situé en contrebas ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, de forme trapézoïdale et orientée au Sud-Est du côté de l'avenue, présente un relief marqué en pente descendante vers le Bois de Verrewinkel ;
- La maison existante sur le lot est implantée en recul de l'avenue et présente plusieurs volumes dégradés dans la pente du terrain ;
- Le lot sur lequel porte la demande a fait, avec le lot 16 contigu, l'objet d'un remblai important (jusqu'à 6 mètres d'épaisseur) réalisé sans permis d'urbanisme préalable,
- Il a fait l'objet d'une mise en conformité par le permis d'urbanisme n°16-32096-1993 qui limitait l'importance des mouvements de sol à proximité du bois,
- Il a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-32368-1994, pour la construction de l'immeuble existant, ce permis d'urbanisme étant également explicite quant au soin à apporter à la transition entre le fond du jardin et le site classé contigu
- Le jardin présente, en situation existante :
 - une pente continue vers le bois, s'accroissant vers et dans celui-ci ;
 - plusieurs arbres à haute tige en bordure de parcelle, dont 21 sont implantés en fond de parcelle et à proximité du bois
- La situation infractionnaire a fait l'objet du refus de permis d'urbanisme n°16-41497-2014 en argumentant que les travaux
 - engendrent des incidences substantielles sur le site Natura 2000 et son relief
 - ne respectent ni le bon aménagement des lieux ni l'équilibre du milieu naturel dans laquelle ils s'inscrivent,
 - ont en outre un impact sur la zone forestière contiguë, dans laquelle seuls peuvent être mis en œuvre les actes et travaux complémentaires à sa fonction écologique ;
 - Ils suppriment tous les arbres en lisière existante du bois, la zone de transition naturelle, son revêtement, et en conséquence portent atteinte à sa faune et sa flore ;

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

- Elle vise un nouvel aménagement de la zone de lisière du Bois de Verrewinkel classé et zone NATURA 2000 afin de créer une zone de servitude harmonieuse avec le jardin des demandeurs ;
- Supprime pour ce faire l'ensemble des gabions existants ;
- Propose un aménagement paysager qui :
 - crée des dénivellations partielles par des rangées discontinues de gabion d'un seul niveau, soit par différence de niveau de maximum 0,50 mètres et laissant 3 grands passages continus entre la limite mitoyenne de fond de parcelle et l'espace du jardin, afin d'assurer le passage en continu de la petite faune ;
 - dégage le pied des arbres existants du talus, quitte à remplacer les sujets en cas de défaillance (en raison du remblai illicite) ;
 - propose un nivellement à terme via des terres de sorte à créer un relief souple et continu depuis le bois sur toute la zone de transition prônée par le PPAS (15 mètres) et ne dépassant pas 1mètre de remblai par rapport au sol naturel initial du terrain;
 - crée différents fossés drainants afin de récolter les eaux de ruissellement avant l'entrée du Bois ;
 - présente une panoplie d'essences à planter dans la continuité de celles existantes et enrichie d'arbres à hautes tiges assurant des niveaux de hauteur en transition avec les essences du Bois ;

- implante un nouveau de treillis de clôture avec le bois de couleur brune afin d'en assurer l'intégration et à couvrir de plantes grimpantes

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

Vu les réunions sur place avec l'ensemble des intervenants et l'évolution du dossier en ce sens, vu la note explicative et l'évaluation des incidences jointes au dossier ;

Vu l'architecture de cette maison en escalier dans son terrain qui s'avance profondément dans celui-ci ;

- le plan paysager de qualité présenté dans le dossier allie à la fois le souhait de lisière du Bois de Verewinkel, la création d'une vraie zone de servitude le long de celui-ci ;
 - il crée une perméabilité de cet espace de transition pour la petite faune ;
 - il a une attention particulière à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement dans le sol via des fossés drainants successifs dans l'aménagement ;
- les essences choisies ont été étudiées en fonction d'une continuité de celles existantes et dans l'objectif de les enrichir ;
- l'évaluation des incidences comprend également un ensemble d'éléments pour assurer une bonne gestion du site à long terme
L'ensemble de ces éléments établit la possibilité d'un aménagement de qualité et à long terme du site, ce qui répond au bon aménagement des lieux

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

- Le dossier ne renseigne pas la mise en état et les travaux sanitaires nécessaires au bon fonctionnement de la gestion des eaux vannes, ce qu'il s'indique de compléter

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), le plan paysager s'inscrit dans les objectifs de cette prescription afin de créer une vraie zone de lisière entre le Bois classé et zone Natura 2000 et le jardin des demandeurs, via une zone de +/-10 à 15 mètres de profondeur, ce qui répond au bon aménagement des lieux, compte tenu également de la profondeur de bâtisse de la maison existante ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS), les différences de niveau ont été adaptées pour être inférieure à 0,50 mètre de hauteur et respecter l'objectifs de la zone de jardin du PPAS ;
- En ce qui concerne l'Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000:
 - l'évaluation des incidences comprend également une gestion du site pour l'avenir, ce qui permet d'assurer la pérennité du site et inscrire le projet dans les objectifs de la zone de servitude au pourtour des Bois et de cette zone Natura 2000 ;
 - le projet paysager tient compte de l'ensemble des données du site (essences et relief) et participe à la création d'une vraie zone de servitude autour du Bois

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le Bois de Verewinkel classé retrouve une lisière de qualité, assurant la continuité des essences existante, ainsi que les zones de passage de la petite faune entre celui-ci et les jardins

Considérant que la demande doit être modifiée pour répondre au bon aménagement des lieux :

- 2 essences choisies ne sont pas appropriées pour ce site:
 - la viorne manceienne n'est pas conseillée étant donné que le projet ne se situe pas sur un sol calcaire ;
 - le pin sylvestre

Qu'il s'indique de les remplacer par respectivement:

- alnus glutinosaa et sorbus aucuparia;
- charme commun (carpinus betulus)

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

- L'IBGE devra être intégrée dans le suivi du chantier dès sa phase de préparation (MONSIEUR Ben Van der Wijden 02 775 79 79 01)
 - les travaux doivent être exécutés et terminés avant la moitié du mois de novembre 2015
 - le plan de gestion joint au présent permis doit être joint à l'acte en cas de vente de la parcelle
- Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Avis FAVORABLE unanime en l'absence 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 24/06/2015
objet n° 7

Dossier 16-41922-2014- Enquête n° 127/15

Demandeur : Monsieur John Beernaerts Spirifer S.A.

Situation : Rue de Stalle 333

Objet : la modification du site Nemo 33 : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société,...

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41922-2014 introduite le 18/12/2013 auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain (et modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT suite à une demande du fonctionnaire délégué de modifier en application de l'article 191 du CoBAT) par la S.A. Spirifer c/o Monsieur John Beernaerts et visant la modification du site du centre de plongée "Nemo 33" comme suit : modifier les abords, créer un hôtel, agrandir le parking, placer un panneau d'affichage, créer des salles de jeux de société, sur le bien sis rue de Stalle, 333;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports et de loisirs de plein air;

Que la demande a été modifiée suite à une première phase d'instruction, comprenant notamment des mesures particulières de publicité, un avis de la Commission de concertation et un avis du Collège des Bourgmestres et échevins en application de l'article 177 du CoBAT

Repérage RRU - publicité :

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

Considérant que l'aspect de la demande portant sur l'installation d'un panneau d'affichage de grande ampleur est régie par l'article 39§2 du Titre VI du RRU ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - application de la prescription particulière 13.a.4 du PRAS (affectation en commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de cette zone)
 - application de la prescription particulière 13.a.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²)
- motifs inhérents au CoBAT :
 - application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
 - application de l'article 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences : le PE a été délivré en date du 27/04/2015 (PE 9227);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique:
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir (article 153 du COBAT):
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable, soit 82% de la zone dans le projet, ce qui répond aux objectifs du PRAS et du bon aménagement des lieux)
 - dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie)

Vu le résultat de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus , le nombre, les observations et la teneur des réclamations introduites ;

Considérant que les observations sont notamment les suivantes :

- En ce qui concerne le programme d'hébergement:
 1. Certes, le nouveau projet ne compte plus, sauf erreur, que 70 lits, mais le principe même de la fonction hôtelière est en jeu. En effet, un hôtel ne peut en aucune façon être considéré comme un « accessoire » à la fonction principale qui est le sport.
 2. Si l'on comprend le souhait de l'exploitant, le risque est très réel de la création d'un précédent. Il est clair que si un permis est ici accordé, tous les autres terrains de sport seront en danger.
 3. Le demandeur se défend – verbalement – en disant qu'il ne réservera le logement et la restauration qu'aux plongeurs, mais sa demande écrite porte sur une licence d'exploitation d'un hôtel avec restaurant, et tout le dossier prouve bien que l'hôtel et le restaurant seront ouverts à tous.
 4. Si encore la demande se limitait à l'aménagement d'un wagon (ou même de deux wagons) de chemin de fer en dortoir de 20 lits, le risque d'hôtel ouvert à tous s'estomperait car un hébergement collectif ne fait pas trop hôtel, mais ce n'est pas le cas. Il demande en outre, dans un second wagon, 5 chambres à 2 lits, et en plus et surtout 20 chambres à 2 lits à l'intérieur du bâtiment principal. Alors qu'il ne manque pas d'hébergement disponible dans les environs, solution qui est actuellement en vigueur.
 5. Le bruit émis par les nombreux visiteurs (en été ils préféreront rester dehors près de la piscine que de rester à l'intérieur par temps de canicule.
 6. Des zones d'équipements mixtes existent à proximité immédiate du centre NEMO 33, qui pourraient très bien convenir pour la construction d'un hôtel et de parkings.
- En ce qui concerne l'esthétique du projet :
 1. Ce projet d'un point de vue visuel ne cadre pas avec les réalisations voisines ex: les menhirs pierres naturelles, la promenade verte, les bâtiments sont plus élevés, fort métallisés et des gris, bleu en forme de bouteille à oxygène,
 2. L'utilisation d'une architecture de type « bouteille de plongée » participe clairement à un parti architectural de « parc d'attraction »
- En ce qui concerne le parking :
 - Le problème sera toujours récurrent (parking de la STIB sera en 2017 réservé aux usagers, augmentation du personnel et des activités de Nemo...), de plus, il empiètera sur une zone verte
 - En effet, le nombre de parkings prévus reste inférieur à la demande des participants-plongeurs. Si la parcelle sise à Drogenbos et mitoyenne vient à se vendre (« site Brantano »), elle pourrait également servir aux activités accessoires et au parking. Le parking du Zwartebeek peut également servir mais les activités d'Uccle-Sports sont également programmées aux mêmes heures
 - la grande zone de parking (108 emplacements) est très peu verdurisé (ex : 12 arbres ou arbustes de 10 à 12cm de diamètre. C'est trop peu.)
 - Le fait de dire que le parking de dissuasion pourra absorber les besoins nécessaires est illusoire : il est déjà saturé (école de tours de jour et du soir, navetteurs) et de plus il y a d'autres projets pour cet espace (privatisation pour la STIB).
 - Un afflux important de visiteurs va d'office augmenter la circulation automobile et la sortie des trams provenant du dépôt n'est pas mentionnée (et pourtant les travaux sont prévus cet été). De plus sur les plans il n'y a pas de circulation de bus rue de Stalle, pourtant il y a les 4 bus de « de Lijn » + le bus 98 qui tournent autour des menhirs.
 - la création d'un raccordement entre le site de Nemo 33 et la rue Zwartebeek porte atteinte à la tranquillité des habitants et devrait générer la réalisation d'une étude d'incidences sur le volet stationnement (un besoin de 293 places de stationnement rencontré in situ par seulement 108 places).
- En ce qui concerne le placement d'une éolienne ... (qui équivaut à un building de 6 étages)
 - Elle n'a pas sa place dans cet endroit nullement zone industrielle, outre le bruit jour et nuit, le danger, l'impact sur la faune qui, bien que raréfiée vu l'abattage massif d'arbres (site marconi, némo), fuira l'endroit, de même, la production d'électricité n'est pas certifiée efficace
- En ce qui concerne le bassin extérieur
 - Créer un site de plongée extérieur d'un diamètre d'approximativement 12 mètres et d'une profondeur de 40 mètres.

- En ce qui concerne le parcours santé
 - un « parcours santé éducatif » de 600m de long sur la partie arrière de la parcelle laissée sauvage jusqu'à ce jour ;
 - Du point de vue de la faune et de la flore, ils réjouissent de la création d'un « parcours santé. Ils demandent si le site sera éclairé. Ils espèrent la commune particulièrement vigilante dans le choix des espèces à y installer de façon favorisée la biodiversité des espèces
- En ce qui concerne l'abattage d'arbres.
 - De nombreux oiseaux ont disparu du paysage (tourterelles, geai des chênes, troglodytes, verdier...) reste (pies, corneilles, pigeons, quelques merles...)
 - L'abattage des peupliers est dommageable car ces peupliers représentent une barrière non-négligeable pour la vue, le bruit et la pollution lumineuse des habitants du Boomgaard.
- En ce qui concerne la clôture de 3m,
 - aucune information n'est renseignée concernant le type de matériaux ou couleurs employées : de quelle nature est-elle, haie défensive (houx, églantiers..) ?
- En ce qui concerne la procédure
 - Il y a eu des changements sans permis et que maintenant tout doit être mis en conformité, exemple le toit, augmenter le nombre de places de parking. La lecture de ce dossier n'est pas aisée, le projet est situé à la limite de la Commune de Drogenbos, cela ne se voit pas par exemple sur les schémas'. Il n'indique pas les bus de Lijn qui passent au niveau du rond-point des Menhirs l'incidence pour la circulation n'est même pas étudiée, il n'indique pas l'incidence de la voie d'entrée et de sortie des nombreux trams du dépôt Marconi qui est en cours de construction et fonctionne déjà partiellement.
 - Le projet développé par la SA Spirifer se situe dans une zone de loisirs et de plein air, rue de Stalle prolongée et consiste en une demande de régularisation de travaux déjà exécutés et à l'ajout d'un étage sur le site existant (site de plongée) qui servira d'hôtel, la création d'une nouvelle piscine de plongée à l'air libre, d'un bâtiment supplémentaire pour la gestion de cette nouvelle activité et de parkings supplémentaires (de 20 à 108 emplacements). C'est ce dernier point qui leur pose le plus de problèmes.
 - En effet, ils se demandent pourquoi une zone de loisirs et de plein air devrait comprendre une zone de parkings si importante en plus du bâti alors que le PRAS n'autorise que 20% maximum et qu'ils sont à 36,07. La solution de l'utilisation du parking de Stalle ne peut plus être envisagée car celui-ci, appelé à une modification importante de son utilisation, ne sera plus praticable et ils verront les rues adjacentes envahies par les voitures dans un quartier qui, comme tant d'autres, manque de parkings
 - Le site tend vers l'exploitation d'un parc de loisirs et s'écarte ainsi de sa fonction première.
 - La conformité par rapport aux prescriptions du PRAS pose toujours problème. Les habitants des alentours seront impactés : Zwartebeek et Boomgaard car d'autres interventions sont également intervenues sur ce terrain du Bempt (terre gagnée sur des marécages). A ce sujet, ils demandent une étude d'incidences pour tout ce quartier qui doit subir d'énormes transformations : STIB, parkings, Nemo...
 - la conception du site se dirige clairement de plus en plus vers **l'exploitation commerciale d'un parc de loisirs** (petit Disneyland)
 - Les motifs de mise à l'enquête ne mentionnent pas le caractère dérogatoire du volet hôtelier du projet.
 - **-Voiries et raccordement à l'égout**, il ressort des plans déposés que l'assiette du sentier vicinal n° 69 est déplacée sans qu'il ne soit fait état d'un permis de voirie obtenu ou demandé
- En ce qui concerne la zone inondable :
 - le dépôt de trams « Marconi » et ce projet « Nemo 33 » vont encore aggraver les problèmes d'inondation dans le quartier du Boomgaard;
 - Dans le cadre du projet Marconi dépôt de la STIB, des études très sérieuses et récentes démontrent que la nappe phréatique est polluée (dans leur dossier il n'y a pas d'étude de la nappe phréatique).
 - La gestion des rejets d'eaux de surfaces dans le Zwartebeek, les inquiète car il est déjà en saturation.
 - Par exemple, ils ne voient pas sur les plans mention du parcours souterrain des Geleysbeek et Zwartebeek pourtant présents à cet endroit.
 - L'intention de diriger les eaux de surface (parking) vers un séparateur d'hydrocarbures puis vers un cours d'eau ne précise pas ces emplacements

- rien dans les plans déposés n'indique où passe le Geleytsbeek. Le collecteur du Zwartebeek est sans doute l'égout visé dans la note précitée mais alors quid du Geleytsbeek puisque le puits du Zwartebeek semble ne contenir qu'une seule conduite. Peut-être que les plans déposés par la SA Spirifer sont dépassés suite au fonçage sous le rond-point des Menhirs, voici environ deux ans d'un puits pour le Geleytsbeek.
- Een uittreksel van de beraadslagingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos, dit uittreksel vormt het bezwaarschrift dat de gemeente Drogenbos indient op het openbare onderzoek i.v.m de aanvraag aangaande stedenbouwkundige/ milieuvergunning te Stallestraat 333 namens S.A Spirifer voor: wijzigen van de site Nemo 33, wijzigen van de omgevingsaanleg, creëren van een hotel, uitbreiden van parking, plaatsen van een publiciteitspaneel, plaatsen van windmolens, creëren van recreatiezalen, enzovoort

Juridische grond

- In het kader van het onderzoek van de bovenmelde aanvraag en met toepassing van artikel 153.1 6^e lid, 164^e 3 lid, 176, 177.2 of 200 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening werd de gemeente Drogenbos om advies verzocht aangaande aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bijlage.
- Wetgeving Ruimtelijke Ordening van het Brussels Hoofdstedelijke Gewest, Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), meerbepaald de voorschriften voor groengebieden en gebieden bestemd voor spel- en sportactiviteiten in openlucht.

Adviezen

- **Voorafgaand aan de inhoudelijke bespreking van het dossier, maakt het college voorbehoud bij de wijze van organisatie van het openbaar onderzoek.**
- (zie reeds eerder bezwaar) – Opnieuw kon vastgesteld worden na telefonisch contact met de diensten van de gemeente Ukkel dat een openbaar onderzoek zal georganiseerd worden van 25/05 tot 08/06/2015. Ter verwondering van het college is de periode van openbare bekendmaking opnieuw beperkt tot 14 dagen.
- Het college stelt vast dat alle dossierstukken eentalig in het Frans zijn opgesteld en dat de gemeente Drogenbos hierdoor niet in de mogelijkheid verkeert ze aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

Het college verwijst naar de negatieve adviezen die zij eerder ontving en die aanleiding hebben gegeven tot het negatieve advies van het CBS op 24 november 2014.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar stelde voorop dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de wettelijke bepalingen en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit negatief advies was met de volgende redenen omkleed, die thans getoetst worden aan de bijkomende stukken die in het kader van het openbaar onderzoek werden bijgebracht:

- De aanvraag is onvolledig en onduidelijk. Het aanvraag dossier bevat geen toelichtende nota waarin geïllustreerd wordt op welke wijze het aangevraagde in overeenstemming is met de juridische toestand en de grondbestemmingen van het terrein. De aanvraag illustreert niet op welke wijze het project onderworpen is of afgestemd is aan de Europese richtlijnen met betrekking tot milieueffectenrapportage. Verduidelijking hieromtrent is minstens vereist gezien de ligging op gewestgrens, door de omvang van het project en door de aard van het project worden vragen gesteld bij de effecten tijdens constructie en na realisatie, onder meer op grondwaterstanden en discipline bodem. Dit was eveneens de juridische kritiek die i.v.m. de aanvraag werd geformuleerd. Er wordt gesteld dat de aanvraag onvolledig is. In toepassing van artikel 142 BWRO is de aanvraag om verschillende redenen onderworpen aan milieueffecten rapport, zo als blijkt uit het aangetekend schrijven van 30.10.2014. Bij het dossier wordt thans enkel een M.E.R verslag gevoegd, dat blijkbaar al dateerde van 19.12.2013, doch niet bijgevoegd was bij het oorspronkelijk dossier en thans aangevuld werd met twee "correcties" van 05/12 en 19/12/2014.
- Af te veel aspecten van de aanvraag worden bewust vaag gehouden: vb. diepte van de constructie onder maaiveldniveau, het al dan niet realiseren van de windturbines, de aanwending van de slaaptreinstellen, etc.

Enkel wat betreft de windturbines is er meer duidelijkheid door het bijvoegen van een afzonderlijk M.E.R verslag. Hieruit blijkt dat deze windturbines een belangrijke geluidshinder zullen veroorzaken (met het voorschrijven van bijzondere voorschriften om de drempel van 39dB niet overschrijden), terwijl over vorige hinder enkel omtrent de slagschaduw enig onderzoek verricht werd, doch over de overige visuele hinder, en landschapsaantasting

(groene wandeling) met geen woord gerept wordt (integendeel ontkend wordt- geen nabije” groene zone”)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de grondbestemming ‘groengebied’ meer bepaald ‘gebied voor sport- en vrijetijdsbesteding in open lucht’. De harde functies hotel, indoorrecreatie, grootschalige parking in open lucht zijn niet toegelaten en niet in overeenstemming met de bestemming. Op geen enkele wijze draagt het project bij aan het herstel van het natuurlijke milieu of groen karakter van het gebied. De infrastructuur is niet in overeenstemming te brengen met de bepalingen voor groengebieden, die ook aangeeft dat doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen mogelijk zijn. De voorschriften leggen op dat binnen dergelijke gebieden maximaal 20% van de oppervlakte mag verhard worden in functie van de vereiste infrastructuur. Voorliggend project realiseert volgens de eigen beschrijving een verhardingsgraad van minimaal 37%. Bijgevolg is de gevraagde onvergundbaar. Tevens is de regularisatie van de bestaande stedenbouwkundige afwijkingen (80 i.p.v. 20 parkeerplaatsen) omwille van dezelfde redenen niet aanvaardbaar. Een en ander werd eveneens verwoord bij de juridische bezwaren tegen het ontwerp:

Terecht geeft bovenvermeld schrijven van 30.10.2014 ook aan dat de aanvraag in strijd is met de algemene voorschriften van het GBP(PRAS) 0.6:

- “ In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van het binnenterrein van huisblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond”.

Art.13 bijzondere voorschriften betreffende gebieden voor sport- of vrije tijdsactiviteiten in de open lucht:

1. “ Die gebieden zijn bestemd voor spel- en sportactiviteiten in open lucht en zijn beplantingen omgeven”.
2. Mogen enkel worden toegelaten handelingen en werken die noodzakelijk zijn met de bestemming van die gebieden of die de sociale functie ervan aanvullen.
3. “Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren....”
4. “Uitgezonderd voor de voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en open tribunes mag de totale oppervlakte van de infrastructuren en bouwwerken niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van het gebied (eigen onderlijning).

Opmerking: hiervoor is niet eens de speciale regeling voor openbaarmaking voor voorzien. De voorgestelde aanpassingen en uitbreidingen zijn formeel in strijd met deze dwingende voorschriften.

5. De wetenschappelijke functies, de sociale en opvoedkundige functies die in het project beschreven zijn, zijn onvoldoende onderbouwt en niet degene die bedoeld worden onder de voorschriften voor groengebieden.
6. De aanvraag van stedenbouwkundige vergunning vermengt de regularisatie van de stedenbouwkundige afwijkingen van de vergunde toestand met de implementatie van een nieuw geprojecteerde situatie. De zaken worden best gescheiden om elke verwarring uit te sluiten. De beschrijving van de bestaande, te regulariseren toestand is niet correct. Er is geen weergave van de aanleg zonder vergunning buiten de perceelgrenzen, gelegen op grondgebied van de gemeente Drogenbos, op terreinen eigendom van het Agentschap Wegen en verkeer. Er wordt op geen enkele wijze aangeven op welke wijze deze inbreuk hersteld zal worden. Deze situatie vereist een oplossing die rekening houdt met de toepasselijke afstandsregels tot perceelgrens, voor de gemeente Drogenbos kan overgaan tot positieve beoordeling van de aanvraag.
7. De inplanting van nieuwe infrastructuren op de perceelgrens is niet in afstemming met de toepasselijke afstandsregels tot perceelgrens.
8. De realisatie van een grootschalige parking met 108 parkeerplaatsen is niet in overeenstemming met de bestemming. Het behoud van het vergunde aantal parkeerplaatsen in open lucht is af te dwingen, gezien de aanwezigheid aan de overzijde van de Verlengde Stallestraat van een grootschalige openbare parking bij een multimodaal openbaar vervoersknooppunt, die door meervoudig gebruik een optimalisatie kan kenen.

Zie al hoger- er is enkel een argumentatie waarom de aanvrager van oordeel is dat hij meer parkingplaatsen dient aan te leggen, och niets i.v.m. de onverenigbaarheid van deze aanleg.

9. De “pretparkarchitectuur” van het project wordt negatief beoordeeld. Het karakter wordt benadrukt door de letterlijke verwijzingen naar duikflessen, duikersmateriaal in combinatie met de opstelling van treintoestellen en windmolens. Deze architectuur wordt, in tegenstelling tot de architectuur zoals voorgesteld op de stedenbouwkundige vergunning uit 2000- die integratie in het landschap betrachtte-, ongepast beoordeeld binnen de omgeving die al wordt gekenmerkt door de nadrukkelijke aanwezigheid van bakens in het landschap. De bijkomende landschapsverstoring is ongewenst en niet afgestemd op de nabijgelegen woonomgeving.

Dit bezwaar blijft volledig bestaan, en in de documentatie is geen enkel argument te vinden waarom dit niet zo zou moeten zijn.

Ten slotte is in het aangevulde dossier geen enkel element te vinden om de overige juridische bezwaren te weerleggen. Zij dienen daarom in het kader van het bezwaarschrift herhaald te worden:

Het onderwerp is verder inderdaad ook – zoals aangegeven- in strijd met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV- RRU)

Art. 11 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening,\$1:

- “De achteruitbouwstrook wordt ingericht als tuintje met beplanting in volle grond. Deze mag geen bouwwerken omvatten, behalve die welke behoren bij de ingang van een gebouw, zoals met name brievenbussen, omheiningen of muurtjestrappen of opritten.”
- Deze strook mag niet omgevormd worden tot parkeerruimte noch worden bedekt met ondoorlaatbare materialen, behalve de paden naar de inkomdeuren en de garagepoorten, tenzij een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een stedenbouwkundige verordening uitgebaat voor een gedeelte van her gemeentelijk grondgebied dit toelaat onder bepaalde voorwaarden.

Art. 13: dit artikel benadrukt terecht dat het gebied voor koeren en tuinen minstens voor 50 % va de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte bestaat en dat ontoegankelijke platte daken van méér dan 100m² moeten worden ingericht als groene daken.

Art. 39\$2 :

“In het algemene en uitgebreide gebieden kan een uithangbord of reclame verwijzend naar het uithangbord op de grond slechts op de grond worden geplaatst of vastgemaakt onder bepaalde voorwaarden”

3 : chronologie de la procédure

18/12/2013 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles-développement urbain

30/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué

12/01/2015 au 26/01/2015 inclus : première enquête publique

11/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

19/02/2015 : avis du Collège en application de l'article 177 du CoBAT

31/03/2015 et 23/04/2015 : introduction de plans modifiés en application de l'article 177/1 du CoBAT, tendant à répondre aux avis émis en cours de procédure

29/04/2015 et 08/05/2015 : envoi du dossier modifié au Collège des Bourgmestres et échevins par le fonctionnaire délégué, avec demande de mesures particulières de publicité et d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins, le rapport d'incidences ayant été déclaré complet par la cellule « incidences » de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

27/04/2015 : octroi du permis d'environnement PE 9227 par l'IBGE

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus : seconde enquête publique, sur la demande modifiée

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation sur la demande modifiée, suite à la seconde enquête publique

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

○ l'avis du Service Vert émis le 14/01/2015

○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 10/02/2015 et libellé comme suit :

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

Eaux pluviales :

- Principes généraux :

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

1. L'infiltration dans le sol :

- A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;
 - Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).
 - Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
 - Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.
 - Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.
 - Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.
2. Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci.
3. A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :
- Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
 - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
 - Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Quant au projet :
- Il est constaté que :
 - Il est prévu de maintenir telles quelles les 4 citernes existantes pour un volume total de 40m³, qui recueillent les eaux du bâtiment principal, dont une partie seulement fait office de bassin d'orage, alors que la superficie de cette construction requiert un volume tampon de 65m³;
 - Il est prévu de créer un volume de rétention de 230m³ sous forme de lame d'eau d'une hauteur maximale de 50cm en surface du bassin à construire en extérieur, volume destiné à recueillir les eaux du nouveau bâtiment et des wagons-lits, pour lesquels un volume de 20m³ suffirait.
 - Il est conseillé de :
 - Revoir la gestion des eaux pluviales sur le site en étudiant la possibilité de les infiltrer dans le sol afin de cesser le rejet existant vers l'égout public ;
 - Rediriger les eaux pluviales du bâtiment existant à agrandir vers le volume tampon à constituer en surface du nouveau bassin extérieur ;
 - L'abandon de la solution de l'infiltration des eaux pluviales sera motivé.
 - En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans le Geleystsbeek canalisé qu'après avoir transité par dans le volume tampon bassin d'orage. Cette solution ne pourra être envisagée qu'avec l'accord préalable de Bruxelles-Environnement, gestionnaire de ce tronçon de cours d'eau.
 - Contact : Bruxelles-Environnement, Maillage Bleu, gcu@environnement.irisnet.be.
 - Le plan d'implantation corrigé doit comporter les indications suivantes :
 - destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration, eaux de surface ou égout) ;
 - Type de système d'infiltration retenu et emplacement du rejet de trop-plein ;
- 2. Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**
- 2.1. Eaux usées : raccordement à l'égout public**
- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010.

- Il s'indique d'obtenir l'accord de principe du gestionnaire du collecteur d'égout (Hydrobru ou SBGE) sur la possibilité de raccordement à l'égout directement dans celui-ci.
- L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par le gestionnaire du collecteur.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égoutage sera réalisé exclusivement par le gestionnaire de celui-ci, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

2.2. Piscine

Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu plus).

2.3. Aménagement et réfection de l'espace public

- Modalités :
 - o **La traversée piétonne des voies de la STIB devra être avalisée par cette dernière avant mise en œuvre ; tout aménagement complémentaire exigé par la STIB sera réalisé aux frais du demandeur du permis.**
 - o **Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité, gestionnaire de la rue de Stalle.**
 - o La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
 - o Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
 - o Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.
- contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.

3. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

- Modalités :
 - o Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la rue de Stalle comme de la promenade Verte, au droit du chantier et sur minimum 30 mètres au-delà sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre de Bruxelles-Mobilité.
 - o Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contacts :
 - o Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01.
 - o Bruxelles-Environnement : info@environnement.irisnet.be.

3.2. Contrôle d'implantation

- Modalités :
 - o Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.
 - o Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui,

avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.

- *Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.*
- *L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.*
- *Les bornes et repères de niveau seront dégagés et rendu visibles.*
- *Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, vincent.albert@uccl.be.*

3.3. Perturbations de la circulation

Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit préalablement faire l'objet d'un signalement et d'une autorisation sur la plateforme web www.osiris.be. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

4 : description Sitex

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

- La parcelle sur laquelle s'implante la demande se situe sur un axe important d'entrée dans la ville et de la région de Bruxelles-Capitale, à hauteur du rond-point emblématique dit « rond-point des menhirs », qui marque le passage de la limite régionale par une sculpture monumentale ;
- Le projet s'implante sur une parcelle située à la limite du territoire de la Commune d'Uccle et de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- La parcelle présente une forme irrégulière et prend son accès dans l'anneau du rond-point proprement dit ;
- elle est entourée :
 - à gauche et à l'Ouest :
 - directement par une zone verte sur la Commune de Drogenbos et comprenant un rideau d'arbres en bordure d'une zone d'habitation,
 - au-delà, le long de la rue de Stalle prolongée, par le 1^{er} des très nombreux grands commerces avec espaces de parkings, implantés le long de cet axe routier ;
 - en fond de cette importante parcelle, par une zone d'habitation en ordre semi-continu, séparée du site par un rideau de grands peupliers ;
 - à droite, et à l'Est :
 - d'abord par le passage d'une connexion de voies de la STIB reliant l'axe d'entrée de ville au site MARCONI, futur dépôt de tram ;
 - ensuite par l'aménagement de la promenade verte qui longe les voies de tram et sépare le site sur lequel porte la demande de la parcelle voisine, affectée à un équipement d'école d'horticulture ;
- La très grande parcelle sur laquelle porte la demande, d'une superficie de 15.708,57m²:
 - suit à gauche le tracé de la limite très sinueuse entre la Commune d'Uccle et la Commune de Drogenbos
 - présente une très grande profondeur de parcelle en intérieur d'îlot, non exploitée et comprenant notamment la surface d'un terrain de football, traité en zone verte ;
- L'immeuble n°333, sur lequel porte la demande, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme initial n°16-34469-2000, délivré le 24/04/2000, pour :
 - la construction d'un centre sportif couvert :
 - de 1.198 m² d'emprise au sol,
 - sous forme de 2 volumes accolés et de hauteurs différentes,
 - comprenant une piscine avec ses vestiaires, 2 espaces de classes, ainsi qu'un commerce (matériel de plongée) annexe à sa vocation principale de centre de plongée et un restaurant ;
 - l'implantation de 3 éoliennes en zone de recul, implantée en bordure de l'anneau du rond-point ;
 - L'implantation de 20 emplacements de parking dont 9 implantés en zone de recul et 11 en zone latérale droite du bâtiment ;
 - L'implantation d'un panneau de signalétique commerciale, de typologie « panneau publicitaire sur pied », lié à l'enseigne ;

- Le site a ensuite été aménagé comme suit au cours des ans, sans autre permis d'urbanisme et sans tenir compte du tracé de la limite de propriété très sinueuse et astreignante du côté de la Commune de Drogenbos :
 - à l'Ouest, une terrasse a été construite pour le restaurant, qui, outre le fait qu'elle ne respecte pas un recul par rapport à la limite de parcelle, s'implante en partie sur la parcelle voisine de gauche, au-delà de la limite du territoire communal et régional ;
 - des aménagements intérieurs ont modifié les surfaces respectives des activités sur le site, notamment par la création de salles polyvalentes et de bureaux au détriment d'espaces de classes ;
 - l'extension rapide du centre de plongée et sportif a généré l'aménagement, sans permis d'urbanisme préalable, de nombreux emplacements de stationnement, pour atteindre +/-90 emplacements au lieu des 20 autorisés, dont :
 - une majorité en intérieur d'îlot,
 - certains situés également sur la parcelle voisine de gauche et donc au-delà de la limite communale et régionale ;
 - en fonction de ces modifications, l'aménagement de l'entrée du site a été adapté avant d'être longé par les voies de la STIB précitées, objet du permis d'urbanisme portant sur la construction du dépôt dit « Marconi »;
- Le demandeur a introduit une première demande de mise en conformité en 2011, (dossier 16-39417-2011), laissée incomplète, désuète suite à l'introduction de la présente demande et qu'il s'indique toujours de « classer sans suite » ;
- La zone d'habitation contiguë au site, située sur la Commune de Drogenbos, présente des logements de petit gabarits de R+1+toiture et R+2+toiture, sous forme de tissu urbain en ordre semi-ouvert ;
- Les implantations commerciales situées le long de l'axe structurant :
 - consistent en des bâtiments aux emprises très importantes,
 - présentent une typologie de « hall industriel », de gabarit rez-de-chaussée ou R+1, voire R+2, entourés de très nombreux et vastes parkings ;

5 : description demande modifiée, introduite en date du 31/03/2015 et 23/04/2015,

- la demande modifiée successivement en date du 31/03/2015 et en date du 23/04/2015 vise l'agrandissement du site de sport « NEMO 33 » et notamment :
 - la modification de toiture du bâtiment principal et sa surélévation en vue d'y implanter une structure hôtelière ;
 - l'adjonction d'une « tour » de circulation et d'accueil, comportant également des bureaux,
 - une refonte de ses parkings, cette fois dans un cadre paysager et respectueux des parcelles voisines ;
 - la modification des aménagements intérieurs du bâtiment principal avec déplacement de sa zone destinée à la restauration ;
 - la modification de la terrasse de restaurant existante au profit d'une zone de transition paysagère vis-à-vis de la parcelle voisine de gauche ;
 - la création d'un second bassin de plongée extérieur, avec des vestiaires et locaux de stockage implantés dans un nouveau petit bâtiment placé à l'arrière du bâtiment principal ;
 - l'implantation d'un grand parcours de santé dans la verdure sur toute la superficie Nord du site, assurant le caractère vert de la parcelle et son activité sportive extérieure sur la majorité de la parcelle du demandeur
 - l'ajout de deux wagons-couchettes de chemin de fer sur le site, en bordure droite de celui-ci, s'ouvrant sur le nouveau bassin de plongée et sur le parcours de santé ;

Considérant que cette demande modifiée, introduite successivement en date du 31/03/2015 et 23/04/2015 :

- tend à répondre aux conditions émises dans le cadre de la première phase d'instruction de la demande telle qu'introduite, parmi lesquelles il était demandé de :
 - présenter le programme descriptif et détaillé des activités sur le site, notamment via le rapport d'incidences et la note d'intention ;
 - présenter une note explicative qui donne les explications complémentaires :
 - en ce qui concerne l'influence du projet sur la nappe phréatique (profondeur exact du bassin à préciser et modifications du relief éventuelles,...), le projet du nouveau bassin se fera avec une cuve étanche, mais comprend une zone de réserve de 250 m³ devant faire office de bassin d'orage : les eaux de ruissellement qui ne sont pas absorbées dans le sol sont donc récoltées vers le bassin extérieur

- présenter un plan d'ensemble qui comprend les îlots entourant le site, de sorte à avoir une analyse correcte de l'environnement ;
- déplacer le nouveau bassin de plongée extérieur à minimum 5 mètres de toute limite parcellaire, et en accompagner l'aménagement d'un projet de zone tampon vis-à-vis de la parcelle voisine de gauche;
- limiter significativement le nombre, la superficie et le gabarit des interventions projetées en diminuant les activités accessoires et en particulier en limitant la capacité d'hébergement - celle-ci a été limitée à 70 lits, soit 20 chambres dans le bâtiment principal et 30 couchages répartis dans les deux wagons de chemin de fer
- substituer l'architecture « de bouteille de plongée » telle que proposée initialement, tant pour le volume abritant les circulations verticales que pour les volumes annexes à l'arrière du bâtiment principal, des volumes plus sobres et plus discrets : les volumes ont été simplifiés, limités en hauteur mais veulent évoquer, par leur forme, le programme spécifique de la demande et de de cette zone de sport, tout en préservant le paysage de la zone verte en prédominance sur la parcelle : les bouteilles jouxtant le nouveau bassin extérieur, outre leur architecture simplifiée, ont été fortement limitée en hauteur , soit R+1, le rez-de-chaussée servant au stockage et le premier étage aux vestiaires
- Quant à la fonction hôtelière du site :
 - Le projet propose d'affecter les deux derniers niveaux du bâtiment principal :
 - en 20 chambres de deux personnes,
 - en vue d'accueillir de courts séjours et stages de plongée sur le site,
 - pour permettre le développement du sport de plongée en limitant les déplacements, dont les allées venues de voitures,
 - dans une mesure qui est présentée par le demandeur comme celle d'un commerce accessoire aux sports de plongée ou aquatiques, alors que le projet prévoit déjà une capacité substantielle d'accueil de particuliers et de groupes dans les wagons, et que la demande n'a pas été suffisamment diminuée sur cet aspect, ce qui justifie de supprimer un niveau du gabarit projeté (bâtiment et « tour » d'accès ;
 - Ces niveaux comprennent cependant également des bureaux de grandes dimensions, en plus de ceux implantés dans la nouvelle « tour », ce qu'il s'indique de limiter dans leurs ensembles
- Quant aux wagons de chemin de fer :
 - Leur implantation a été modifiée, de sorte à ce qu'ils soient moins visibles dans le paysage, en étant disposés en bordure nord-est du site, avec vue sur le nouveau bassin et le parcours de santé : les plans mentionnent cependant des panneaux solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaires posés à proximité des wagons et visibles depuis ceux-ci, ce qui ne peut s'envisager et il s'indique de ménager des espaces extérieurs devant les wagons libres de toute installations ;
 - Le nombre de lits a été limité comme suit :
 - 5 compartiments individuels 2 personnes dans un wagon,
 - un groupe de 20 couchages dans l'autre,
 - soit 10 lits en moins que le nombre autorisé par l'avis du Collège du 19/02/2015, le solde du volume des wagons étant à affecter exclusivement aux vestiaires et aux locaux accessoires que le projet tel qu'introduit proposait dans les volumes aux formes de bouteilles de plongée situés au bord du nouveau bassin en plein air
- Quant aux aménagements paysagers extérieurs
 - Ils ont été fortement améliorés, sont désormais respectueux de la limite de la propriété du côté gauche (également limite communale), et maintiennent par rapport à celle-ci le une zone de pleine terre de minimum de 2 mètres de profondeur, plantée le long de la limite de terrasse et des parkings situés de ce côté;
 - Ils conservent le rideau des peupliers et/ou envisage une solution de replantation en accord avec l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle
 - Ils limitent les superficies de parking par rapport à celles réalisées sans permis d'urbanisme préalable afin de les intégrer dans un cadre de verdure, tout en conservant la profondeur du parking tel qu'il figure sur le plan d'implantation joint à la demande telle qu'introduite ;
 - Le projet d'éolienne ne correspond pas à celui autorisé par le permis d'urbanisme initial, mais prévoit une implantation en recul de l'écran de verdure et une hauteur de 17,40 mètres avec un diamètre d'hélice de 8 mètres, soit la hauteur minimale pour recevoir le

vent en fonction de la hauteur du bâtiment (cette éolienne fait partie du permis d'environnement octroyé le 27/04/2015 (PE 9227);

○ Quant aux superficies de signalétique commerciale :

- Le projet supprime le panneau publicitaire existant à l'entrée du site, ainsi que celui placé en base de l'éolienne en zone de recul, mais demande à conserver la publicité liée à l'enseigne, sous forme de grand écran vidéo, en façade de l'immeuble principal sur lequel porte la demande ;

6 : motivation sur la demande

Vu les notes d'intention, explicatives et le rapport d'incidences joint au dossier,

Considérant que la demande modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- Le site sur lequel porte la demande fait partie d'une vaste zone de sports et loisirs en plein air du plan régional d'affectation du sol, qui comporte le site communal contigu dit « Uccle Sport », site majeur qui offre une diversité d'activités sportives, tant de plein air qu' « indoor » ;
- Dans le contexte de cette zone de sports et loisirs en plein air se trouvent des bâtiments ainsi que des aménagements au sol pour lesquels il y a lieu de considérer :
 - le caractère perméable des zones de stationnement,
 - le caractère aisément réversible ou évolutif des terrains de sport en plein air ou de zones de stationnement, ce qui justifie de ne pas de les comptabiliser dans les 20% d'emprise admissibles dans ces zones du plan régional d'affectation du sol, pour les constructions et les surfaces perméables ;
 - le besoin d'installations temporaires et saisonnières,
 - la souplesse de la gestion de la répartition de ces types d'installations dans le temps, compte tenu de l'évolution de la pratique des sports et de l'engouement ou du désintérêt que peuvent susciter certaines disciplines à certains moments,
- L'extension de la fonction de sport de plein air par l'ajout d'un grand bassin de plongée extérieur et le parcours de santé très importante superficie plantée sur la moitié de ce site répond pleinement à la zone de sport de plein air dans laquelle se situe la demande, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- L'extension du bâtiment principal et sa rehausse en toiture est justifiée par le demandeur à des fins d'hébergement des usagers du site;
- Le programme très diversifié de la demande est mieux défini que dans la demande telle qu'introduite et s'inscrit dans le cadre des prescriptions de la zone de sport de plein air, en accessoire de celle-ci ;
- Vu l'importance des programmes de stages sur le site et le rayon de provenance du public, qui vient aussi des pays limitrophes à la Belgique, la demande d'hébergement s'inscrit bien en accessoire de l'activité sportive;

Considérant que la demande modifiée suscite cependant les s considérations particulières suivantes :

○ en matière de programme :

- le plan régional d'affectation du sol dispose notamment que l'emprise de l'ensemble des installations et structures sportives existantes, ne peut dépasser 20% de la surface du sol, ce qui est bien respecté par le projet ;
- L'offre d'hébergement est cependant trop importante, le projet ayant conservé 20 chambres de 2 personnes dans le bâti principal, nécessitant une extension de celui-ci, alors qu'il maintient 5 compartiments particuliers pour 2 personnes dans un wagon et un aménagement pour groupe de 20 personnes dans l'autre, soit une capacité de 70 lits, ce qui dépasse le caractère accessoire au cadre la pratique du sport de plongée et au programme des stages
- l'implantation d'une éolienne en zone de recul :
 - a cependant été implantée en recul du rond-point et limitée en terme de gabarit par rapport à la demande telle qu'introduite (de 30 à 17,40mètres), afin de respecter le rond-point de cette entrée de ville ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la demande respecte le plan régional d'affectation du sol en termes d'emprise des infrastructures et constructions dans la zone de sports et loisirs en plein air ;
- la rehausse du bâtiment principal couvre une superficie de plus de 100 m², ce qui nécessite de traiter la toiture plate en toiture verte, conformément au RRU, titre I article 13 ; mais le projet en profite pour y implanter des panneaux solaires, dans la continuité de son parti de s'inscrire dans les objectifs de développement durable, tel qu'en situation existante de fait ;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'ensemble du site a fait l'objet d'un nouvel aménagement qui développe tant la flore que la capacité de sports de plein air,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - il faut d'une part tenir compte du fait que les plongeurs et personnes appelées à séjourner sur le site peuvent être chargés de bagages qui justifient une desserte jusqu'à proximité directe du bâtiment et une augmentation de l'offre de parcage inhérente à l'essor de cet équipement sportif exceptionnel ;
 - d'autre part, il y a cependant lieu de considérer l'équilibre de l'aménagement sur toute la zone de sports, au regard des activités sur le site et de la superficie de la parcelle du demandeur : il y a lieu toutefois de supprimer les parkings 99 à 101 afin de créer une zone d'accueil paysagère devant l'accès du nouveau bâtiment et du bassin de plongée extérieur;
 - à cet égard, un agrandissement des parkings en complément de l'activité sportive se justifie, et le projet conserve une superficie de parking à l'échelle du lieu, compte tenu de plus du traitement perméable des parkings prévus ;
 - La mobilité due aux usagers de la zone de sport, qu'ils sortent du parking de dissuasion ou de la parcelle du demandeur sur le « rond-point des Menhir », ne créera pas un surplus notable dans le trafic de cette entrée de ville où l'on circule à faible allure ;
 - La création d'une offre d'hébergement sur le site va limiter les sorties des usagers des stages et leurs déplacements vers des lieux d'hébergement situés ailleurs
 - Le demandeur s'est équipé également d'un minibus afin d'aller chercher les usagers au terminus des transports : gare et aéroports
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les nouvelles implantations s'inscrivent dans les objectifs du développement durable par :
 - la création du bassin de plongée à l'air libre, à usage notamment, par la conception de ses berges, de bassin d'orage à l'échelle du projet (250 m³) ;
 - la perméabilité des espaces de stationnement et de manœuvre à l'arrière du bâtiment, à l'exception de l'accès longeant les voies de tram ;
 - la demande a été complétée par :
 - une note explicative complémentaire, notamment en ce qui concerne l'influence du projet sur la nappe phréatique et les surfaces drainantes du parking ;
 - un plan du réseau d'égouttage des eaux claires et des eaux usées du site ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - L'utilisation de panneaux vidéos à usage publicitaire en façade porte atteinte à l'esthétique du bâtiment ; l'harmonie du Rond-point des Menhirs marquant cette entrée de ville et à la zone de sport de plein air dans laquelle se situe le site ;
 - Il s'indique de les supprimer et de présenter une architecture cohérente avec celle des autres façades;
 - Il y lieu d'opter pour le maintien, l'éolienne liée au site et sa nouvelle architecture assurant la visibilité de cette zone de sport depuis les environs et constituant en soi une signalétique du site ;
 - Le plan d'implantation ne tient pas compte du sentier vicinal n°69 qui longe la limite parcellaire Nord du terrain et la zone réservée pour le tram et qu'il y a lieu de modifier l'implantation des wagons, du nouveau bassin extérieur et du nouveau bâtiment en conséquence et de sorte à maintenir au minimum 2 mètres de recul par rapport à l'assiette du chemin (en se mettant en relation avec le Service technique de la Voirie pour son implantation exacte)

Quant à la pose d'une grande éolienne de 17,40 mètres de hauteur avec des ailes de 8 mètres de diamètre : le projet d'implantation est quelque peu en recul du rond-point des Menhirs, et acceptable dans le paysage, vu son emplacement en recul, sa limitation en hauteur et son éloignement des habitations les plus proches

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - l'implantation d'un nouveau bassin de plongée extérieur et de locaux y afférent :
 - répond à l'évolution et à l'essor de cet équipement sportif spécialisé, implanté en zone de sports et loisirs en plein air,

- répond à son développement en termes d'objectifs environnementaux, ce bassin (étanche et sans possibilité de percolation vers la nappe phréatique) servant de bassin d'orages après traitement de l'eau (séparateur d'hydrocarbures) ,
- le projet s'accompagne de la création d'un très important parcours de santé dans la nature sur près de la moitié de la superficie du site, ce qui participe à l'amélioration paysagère de cet intérieur d'îlot et de cette zone de sport de plein air ;
- L'augmentation, dans une certaine mesure, du nombre d'emplacements de parkings :
 - peut se justifier par l'attrait de ce centre très spécifique, unique dans la commune, la Région de Bruxelles-Capitale et dont la renommée dépasse de loin les frontières du pays, ce qui draine une clientèle qui vient de loin et est amenée à séjourner temporairement sur place,
 - peut se justifier à proximité directe du ring autoroutier, le trafic entre celui-ci et le centre de plongée n'étant pas de nature à exercer une forte pression sur les quartiers environnants
 - peut se justifier pour accompagner l'activité d'hébergement (70 lits maximum), à caractère accessoire par le confort qu'elle offre, en complément de l'activité principale, et proposée en raison de l'essor du centre et des possibilités de stage qu'il offre
 - peut se justifier par la spécificité de la pratique sportive spécifique de ce centre, dont les utilisateurs peuvent être chargés de matériel lourd et encombrant, nécessaire à la pratique du sport de plongée,
 - ne peut se faire qu'en étant proactif dans la promotion de l'usage des transports publics et de la possibilité de parking dans le parking de dissuasion à proximité directe du site pour tous les usagers qui ne viennent pas au centre chargés de matériel encombrant et pondéreux ;
 - peut être acceptée en raison de son traitement paysager et d'aires perméables, aménagement réversible et complémentaire à la zone de sport de plein air :
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13.a.3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) :
 - l'affectation sportive doit rester impérativement l'activité principale sur le site conformément au plan régional d'affectation du sol et l'activité commerciale ne peut en être que l'accessoire (hôtel + commerce...)
- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence, le dossier a été complété en regard des précisions de son programme et de sa cohérence ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - l'implantation d'une éolienne peut participer à la signalétique de cet équipement qui veut s'inscrire dans les objectifs de développement durable, par son implantation en recul par rapport à l'emblématique « rond-point des Menhirs »
 - l'éolienne proposée dans la demande modifiée a été limitée en termes de hauteur et de diamètre d'hélice, mais reste cependant imposante dans le paysage urbain des lieux ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Le fait de proposer des aires de stationnement drainantes améliore la perméabilité de la situation existante de droit et de fait, et rend ces aménagement aisément réversibles ;
 - L'aménagement paysager de la deuxième moitié du site à des fins de parcours de santé s'inscrit dans le plein développement de cette zone de sport de plein aire et répond au bon aménagement des lieux
- En ce qui concerne l'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) : la demande a été visée par les instances concernées et le permis d'environnement a été délivré
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.39 §2 du titre VI du RRU (enseigne ou publicité associée à l'enseigne scellée ou posée sur le sol en zones générale et élargie) :
 - Vu l'imposition faite au demandeur de maintenir un écran de verdure en zone de recul, la demande de barder l'entièreté de la façade sur +/- 3.30 mètres de hauteur par une publicité géante à l'échelle d'une enseigne de zoning commercial ne se justifie pas ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du RRU, la toiture du bâtiment principal du centre de plongée peut ne pas être traitée en toiture verte car elle est couverte de panneaux solaires qui assurent les objectifs de développement durable du projet et répond au bon aménagement des lieux ;

- En ce qui concerne l'accès au site, via la rue Zwartebeek, cet accès fait partie du sentier vicinal piétonnier n° 69 dont il s'indique d'assurer la pérennité et de supprimer toute possibilité de liaison carrossable au site par cet endroit;

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 :

- Supprimer la rehausse d'un niveau (extension à destination d'hébergement) et limiter en conséquence :
 - la capacité d'hébergement en la réduisant de 20 lits
 - la hauteur de la « tour » en conséquence,
- Examiner l'opportunité de limiter la hauteur de l'éolienne en conséquence
- Supprimer les emplacements 99 à 101 du parking au profit d'un aménagement paysager avec essences ;
- Modifier l'implantation des wagons, du nouveau bassin extérieur et du nouveau bâtiment en indiquant clairement et de manière cotée, l'assiette du chemin vicinal n°69 et de sorte à maintenir au minimum 2 mètres de recul par rapport à l'assiette du chemin, avec pose d'une haie pour assurer l'intimité des utilisateurs (en se mettant en relation avec le Service technique de la Voirie pour son implantation exacte)
- Présenter un plan paysager de l'ensemble de la parcelle, densifier les plantations du parking et préciser les essences de plantations... (parcours de santé, les haies, les arbres) ;
- Concevoir et gérer le parcours de santé dans une optique qui favorise la biodiversité ;
- Supprimer, en façade avant du bâtiment principal, toute superficie de signalétique commerciale
- Maintenir la signalétique commerciale par le panneau publicitaire,
- Déplacer les panneaux solaires thermiques afin de donner un véritable espace extérieur de qualité devant les wagons destinés à l'hébergement ;
- Supprimer toute possibilité de liaison carrossable via la rue Zwartebeek et l'indiquer sur les plans

Conditions de mise en œuvre à inscrire dans le permis

Présenter un plan de déplacement aux utilisateurs, relatif aux différents types d'utilisateurs des installations, notamment ceux des espaces à l'affectation indéfinie dans la demande (salles polyvalentes), de sorte à promouvoir également l'offre du parking « Stalle » situé de l'autre côté du rond-point de l'axe structurant

Respecter l'avis SIAMU ;

Créer le parcours santé avant la mise en service de la fonction d'hébergement des wagons

Eradiquer la renouée du Japon présente sur les côtés du parking

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 24/06/2015
Objet n°08

Dossier 16-42141-2015- Enquête n° 122/15

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard Taburiaux et Ghislaine Buta

Situation : Avenue de Saturne 17

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale: remplacement des châssis et réaménagement et mise en conformité des espaces extérieurs et des terrasses

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42141-2015 introduite le 17/03/2015 par Monsieur et Madame Bernard Taburiaux et Ghislaine Buta et visant la transformation d'une maison unifamiliale: remplacement des châssis et réaménagement et mise en conformité des espaces extérieurs et des terrasses sur le bien sis avenue de Saturne, 17 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE - AGRBC du 27/05/1999 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- art. 1.3 - implantation des constructions ;

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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le voisin arrière fait des remarques suivantes:*
 - *Il ne souhaite pas que le projet ait un impact sur son jardin ;*
 - *Les terrains ne seront plus au même niveau, le projet envisageant une terrasse surélevée ;*
 - *La demande ne prévoit pas de protection quant aux vues vers l'arrière, et reste évasive quant à d'éventuels problèmes d'écoulements d'eaux ;*

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/03/2015 : dépôt de la demande ;

19/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 03/06/2015 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande s'implante en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Saturne, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré au Nord, et le croisement avec la rue Copernic au Sud ;
- L'immeuble occupe une grande partie de la parcelle, laissant apparaître peu d'espaces de jardins périphériques. Les espaces de vie sont orientées à l'arrière et à l'Ouest ;
- La maison contiguë à l'arrière (28 avenue Houzeau), présente de faibles superficies de jardin jouxtant le projet, et orientées Sud et Est ;
- La maison d'origine, datant de la fin des années 1930, a subi d'importantes transformations suite au permis d'urbanisme n°16-27982-1977 ;
- Les limites séparatives entre parcelles sont principalement constituées de haies vives ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la terrasse arrière, et propose :

- la mise à niveau de la terrasse existante (à mettre en conformité) afin de la rendre plus facilement accessible depuis les espaces de vie ;
- le rehaussement de 96 centimètres de la terrasse basse (située sur la droite) et création de massifs de soutènement en gabions afin de préserver les haies périphériques ;
- le rehaussement de 95 centimètres de la partie gauche de la terrasse afin de liaisonner cette dernière à la salle à manger ;
- la modification de la baie de fenêtre de la salle – à – manger, par la création d'une porte coulissante ;
- la liaison avec le niveau du jardin inférieur, au moyen de 2 paliers successifs ;
- la création d'une haie de lierre sur une structure de double treillis posée contre la clôture existante ;
- le maintien d'une palissade (à mettre en conformité) le long de la limite séparative arrière, et d'une hauteur de 180 centimètres par rapport au nouveau niveau de terrasse ;

Considérant que la demande vise également :

- le remplacement des châssis existants ;
- la création d'un socle en pierre bleue en façade avant afin de pouvoir asseoir la sculpture existante ;
- la mise en peinture des cimentages de façades de teinte identique à l'existante ;

6 : Motivation sur la demande

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

- la demande participe à l'amélioration des abords paysagers de la maison, comprenant peu d'espaces non bâtis ;
- ces espaces constituent des espaces résiduels peu qualitatifs ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à la prescription 1.3 du plan particulier d'affectation du sol n° 50, la demande :
 - s'inscrit dans une adaptation de la situation existante de fait. En effet, les différents niveaux de terrasses (situation existante de fait) existent depuis de nombreuses années, et les nouveaux niveaux s'inscrivent dans la pente du terrain et tiennent compte de la configuration des lieux ;
 - propose la construction de terrasses engendrant des rehausses non négligeables par rapport au niveau naturel du sol (+ de 50 cm), au profit des espaces d'habitation de la maison. En contrepartie, le projet augmente les surfaces perméables à cet endroit sur la parcelle, du fait de la composition du projet (terrasse ajourée, zone de pleine terre en partie basse, ...) ;
 - améliore les qualités paysagères de la partie arrière de la parcelle, en augmentant les écrans de végétation ;
 - propose la création d'un socle en pierre bleue en façade avant, destiné à accueillir la sculpture en place actuellement, et permet de la magnifier davantage, tout en engendrant un impact très mineur tant sur la façade avant que sur l'expression de la zone de recul. Cette intervention ne porte pas atteinte à la lisibilité des constructions voisines ;

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 :

- Éviter toute rehausse des clôtures périphériques, et supprimer les palissades afin de se conformer à la prescription 12.1 du PPAS n° 50 (haies vives de 180 centimètres de hauteur) ;
- Vérifier la situation sur base de la demande modifiée et le cas échéant, solliciter les accords des propriétaires des parcelles concernées par d'éventuelles servitudes de vues engendrées depuis les terrasses arrières ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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 24/06/2015
objet n° 09

Dossier 16-42155-2015- Enquête n° 125/15

Demandeur : Monsieur et Madame Laetitia et Grégory Evrard et Coffiner

Situation : Rue de Huldenberg 8

Objet : la transformation, la rénovation et l'extension arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42155-2015 introduite le 24/03/2015 par Monsieur et Madame Grégory Coffiner et Laetitia Evrard et visant la transformation, la rénovation et l'extension arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue de Huldenberg 8;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°8 - Quartier du Wolvenberg - arrêté royal du 28/04/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

Non-respect de l'article II – d) matériaux extérieurs ;

Considérant que le projet déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, chapitre 2, article 3 normes minimales de superficie qui prescrit « *pour la première chambre à coucher, 14m², et pour les autres chambres à coucher 9m²* » en ce que la chambre 3 ne dispose pas d'une superficie suffisante ;

Considérant que le projet ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, chapitre 2, article 4 profondeur en ce que le palier et l'escalier ne sont pas considérés comme étant un volume supplémentaire. Ils n'entrent pas en ligne de compte dans l'analyse quant à la profondeur de bâtisse entre mitoyens.

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 le motif suivant :

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°8-quartier du Wolvenberg-AR 28/04/1955, article I – d) Matériaux extérieurs qui prescrit « Façades : pierres naturelles et briques de parement - les crépis sont proscrits » en ce que le projet prévoit la mise en place d'un enduit (crépis) en façade arrière ainsi qu'un bardage bois ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/03/2015 : dépôt de la demande

11/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

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

- La maison d'habitation unifamiliale faisant l'objet de la demande est située le long de la rue de Huldenberg, en recul par rapport à la voirie ;
- Cette maison entre mitoyens présente un gabarit bel étage+1+Toiture à versants ;
- En raison du relief, le jardin orienté au Nord-Ouest se situe au niveau du rez-de-chaussée où s'implante les caves ; Les espaces de vie sont situées au 1^{ier} étage ; En façade arrière, un escalier droit sans palier permet l'accès au jardin depuis une porte fenêtre ;
- La maison faisant l'objet de la demande est moins profonde que les deux maisons mitoyennes ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;

- son extension en façade arrière et la mise en place d'un balcon au 1^{ier} étage et d'un escalier donnant accès au jardin situé un niveau plus bas (niveau rez-de-jardin) ;
- le remplacement des menuiseries extérieures en façade avant ;
- la transformation de l'aménagement intérieur (agrandissement de baies dans murs porteurs etc) ;

6 : motivation sur la demande

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

- D'une manière générale, les aménagements proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuelles et améliorent la situation existante.
- En effet, la restructuration des espaces rend l'habitation plus agréable, par :
 - a) au rez-de-chaussée, l'agrandissement des pièces de vie et leur mise en contact avec le jardin ;
 - b) au 1^{ier} étage, l'aménagement d'une chambre parentale avec dressing et l'aménagement d'une salle de bain davantage spacieuse que l'existante ;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en créant une liaison entre les espaces de vie et le jardin situé au niveau du sous-sol (rez-de-jardin) :
 - a) le palier (balcon) et l'escalier ne sont pas considérés comme étant un volume supplémentaire. Ils n'entrent pas en ligne de compte dans l'analyse quant à la profondeur de bâtisse entre mitoyens.
 - b) la structure du balcon se trouve à 1.90 mètre de la limite mitoyenne de propriété des voisins de droite et les voisins de gauche ont marqués leur accord quant à l'implantation de l'escalier du côté de leur limite mitoyenne ;
 - c) seule l'implantation de l'escalier déroge au code civil mais fait l'objet d'un accord entre voisins (accord reçu le 6/05/2015 -annexé au dossier), et peut dès lors s'envisager;
 - d) on peut en conclure qu'étant donné le caractère purement fonctionnel et la légèreté de sa construction, cet escalier ne portera pas atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

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

- Le remplacement de tous les châssis par des châssis double vitrage en PVC peut se concevoir.
- En effet, le PPAS dans lequel la villa s'inscrit ne précise pas les matériaux autorisés en ce qui concerne les matériaux, ni la teinte des châssis ;
- Cette intervention permet d'améliorer le confort de l'habitation et peut dès lors s'envisager.
- Il y a lieu de conserver l'esprit de la porte d'entrée d'origine (conservation de la partie vitrée ainsi que de la ferronnerie typique de l'année de construction de la maison).
- L'extension proposée en façade arrière s'aligne sur le voisin de gauche (considéré comme le plus profond) et nécessite le dépassement par rapport au profil du voisin de droite :
 - a) Cette extension nécessite la construction d'un mur mitoyen dépassant de manière limitée (profondeur 1 mètre) et ne portera dès lors pas fortement préjudices à l'ensoleillement du voisin de par l'orientation Nord-Ouest de la façade arrière ;
 - b) Cette extension respecte le règlement régional d'urbanisme, titre I, en matière de profondeur de bâtisse (chapitre 2, article 4) ;
 - c) Construction de mur mitoyen : il y a lieu de respecter du code civil en matière de mise en œuvre (mur plein de 30 centimètres) et de proposer au voisin, avant toute mise en œuvre, une finition en cohérence avec l'esthétique du bâti du côté de sa propriété ;
- Considérant que le projet initial déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, titre II, chapitre 2, article 3 normes minimales de superficie qui prescrit « *pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher 9m²* » en ce que la chambre 3 ne dispose pas d'une superficie suffisante : les plans modifiés suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT ont été déposés et supprime la dérogation. En effet, l'affectation donnée à cette pièce a été modifiée en bureau afin de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière;

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

En ce qui concerne la dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°8-quartier du wolvenberg-AR 28/04/1955, article I – d) Matériaux extérieurs qui prescrit « *Façades : pierres naturelles et briques de parement - les crépis sont proscrits* »

- L'esthétique proposée en façades apporte une note plus contemporaine et se veut plus adéquate avec l'architecture de son époque par les aspects suivants :
 - a) en façade avant : le remplacement de tous les châssis par des châssis de teinte gris foncé,

- b) en façade arrière : la mise en place d'un jeu de deux revêtements (enduit gris et bardage en bois), la mise en place d'un élément graphique en bois (structure de l'escalier et du balcon serpentant le long de la façade) et de par la mise en place d'un grand châssis coulissant;
- o Les prescriptions du PPAS datant de 1953, celles-ci peuvent être considérées comme matière à laquelle on peut déroger en ce qui concerne le choix de matériaux et techniques plus récents ;

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

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

- o Il y a lieu de conserver l'esprit de la porte d'entrée d'origine (conservation de la partie vitrée ainsi que de la ferronnerie typique de l'année de construction de la maison).

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- o d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'esthétique de la porte d'entrée ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

- o de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- o pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- o d'indiquer et de dater la / les modification(s), 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 impose(nt) ;
- o de modifier les formulaires en conséquence

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 10

Dossier 16-42187-2015- Enquête n° 134/15
Demandeur : Madame Charlotte Luyckx
Situation : Clos du Drossart 19
Objet : l'extension du troisième étage d'une maison bifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42187-2015 introduite le 03/04/2015 par Madame Charlotte Luyckx et visant l'extension du troisième étage d'une maison bifamiliale sur le bien sis clos du Drossart, 19;

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

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 :
 - application de l'article 6 du RRU

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- *l'ajout d'un 3ème étage va causer une nuisance visuelle et que l'ajout de ce volume supplémentaire va briser l'harmonie volumétrique du Clos.*
- *Lors de sa construction de l'immeuble récemment construit au n°7 et 9 du Clos, il a fallu répondre à des normes très strictes de construction, notamment en termes de hauteur de bâtiment, afin de réaliser une transition douce entre les maisons à deux étages et à toit plat. L'ajout d'un volume supplémentaire au n°19 briserait l'harmonie exigée par les normes urbanistiques. Cette annexe causerait également une nuisance visuelle. En effet, ce type d'annexe a été construit récemment sur la maison située en face du n°19 comme montré dans le dossier et il faut avouer que cela n'est pas très esthétique. Comme cela ne concerne qu'un bloc isolé de quatre maisons, l'impact est moindre que pour l'ajout de ce type d'annexe au n°19 car dans ce cas, cela déséquilibrerait l'aspect harmonieux de tout le côté impair du Clos.*
- *L'ensemble du quartier est constitué de maisons en grande majorité de deux étages.*
- *Ce troisième étage augmentera les situations de vis-à-vis avec pour principale conséquence, une perte d'intimité des jardins et des intérieurs des maisons voisines et compromettra la vue des voisins habitant Clos du Drossart et Avenue Jean Pierre Carsoel.*
- *L'urbanisme a imposé le toit plat dans tout le clos, pour ne pas, vers le haut, couper la vue des habitants des immeubles de l'avenue J.P Carsoel et vers le bas, priver de soleil, l'arrière des maisons de la rue de la Pécherie.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2015 : dépôt de la demande

21/05/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/06/2015: séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert composé de maisons unifamiliales de gabarit R+2 et R+2 et toiture ou étage en recul, et d'immeubles de logements de gabarits plus importants ;

- Dans ce quartier, le clos du Drossart présente ces deux types d'habitat, les maisons unifamiliales groupées étant implantées à l'entrée du clos et les immeubles de plus grands gabarits en fond du clos ;
- L'immeuble n°19, sur lequel porte la demande, forme l'about d'un groupement de plusieurs immeubles de gabarit similaire, soit R+2 et toiture plate
- Il jouxte la limite du permis de lotir qui régit l'entrée du clos (maisons unifamiliales) ;
- Le programme existant de la maison comporte :
 - 2 logements, objets d'un permis récente n°16-41519-2014,
 - un aménagement paysager de la toiture à usage de terrasse pour l'appartement implanté au 2^{ième} étage, avec recul par rapport aux nus des façades (1 mètre), de sorte à limiter l'impact visuel du projet et l'intimité entre parcelle ;
- La parcelle, orientée au Nord du côté du clos et au Sud du côté du jardin, est aménagée en un beau jardin, qui est accessible depuis le séjour de la maison par un escalier depuis le balcon du premier étage ;
- Les maisons environnantes créent un habitat semi-continu de gabarit R+2 et certaines maisons ont fait l'objet de l'ajout d'un étage en recul

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

- Elle conserve tant le programme que les volumes du permis en vigueur ;
- Porte sur une extension avec terrasse accessible en toiture, afin d'y implanter une grande chambre parents, dressing et salle de bain ;
- Elle crée pour ce faire un volume de type trois façades, en retrait par rapport aux façades des niveaux inférieurs et contre la mitoyenneté pour le dernier côté

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

- Le permis en vigueur n°16-41519-2014 permet l'accès à la toiture afin d'y implanter une terrasses paysagère;
- Un étage en recul a été autorisé dans un groupe de maisons comparable à celui sur lequel porte la demande la demande ;
- Le projet de la demande vise :
 - La construction d'un étage dont les reculs ne respectent pas un dégagement à 45° par rapport au nu des façades latérales et Sud, afin de préserver l'ensoleillement et l'impact volumétrique du projet ;
 - L'installation, dans ce volume, d'un vaste espace de chambre qui devrait être fort réduit afin de conserver une terrasse paysagère avec les retraits imposés dans le permis en vigueur ;

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

- en matière de programme :
 - le projet d'un petit agrandissement pour une chambre pourrait s'envisager le long de la mitoyenneté,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les reculs plantés par rapport au nu des façades qui figurent au dernier permis d'urbanisme doivent être conservés ;
 - l'emprise du volume doit être réduit du côté de la troisième façade ;
 - l'expression architecturale du projet doit être traitée de manière plus opaque, afin d'assurer une meilleure intimité entre voisins ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les reculs du permis en vigueur des zones paysagère doivent être également appliqués pour la terrasse ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande d'un étage en recul est acceptable, moyennant les remarques émises ci-avant, notamment en raison :
 - de la grandeur de la parcelle et des distances vis-à-vis des maisons voisines, notamment rue des Pêcheries –;
 - de l'orientation du terrain ;
 - de l'architecture de cet ensemble bâti ;
 - de la déclivité du terrain par rapport aux maisons de l'avenue Carsoel ;

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

- Respecter des reculs de 1 mètre par rapport aux nus des façades inférieures pour tout aménagement de la toiture ;
- Limiter la volumétrie et l'emprise de la demande afin de l'inscrire dans le bâti existant, et réduire le volume :
 - En créant un recul plus important du côté de la troisième façade, soit un recul de 2,50mètres par rapport au bord des toitures, avec un recul d'autant pour les terrasses
 - en conservant le recul du projet de terrasse autorisé au Sud ;
 - en créant un caractère architectural plus opaque, dans un souci d'intimité pour chacun°

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en gardent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur une limitation du volume bâti afin de l'inscrire dans le tissu environnant
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'impact du volume bâti
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'ampleur limitée du volume bâti en toiture

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 celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

La dérogation au RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 11

Dossier 16-42208-2015- Enquête n° 130/15

Demandeur : Madame Bernadette Frisque

Situation : Avenue de Saturne 25

Objet : le réaménagement du 1er et du 2ème étage, la création d'une lucarne en façade arrière, le remplacement des châssis existants et l'isolation de la toiture existante

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42208-2015 introduite le 16/04/2015 par Madame Bernadette Frisque et visant le réaménagement du 1er et du 2ème étage, la création d'une lucarne en façade arrière, le remplacement des châssis existants et l'isolation de la toiture existante sur le bien sis Avenue de Saturne 25;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°N°50 - HAMOIR/OBSERVATOIRE (AGRBC 27/05/99) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volume;

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 :

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

- o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - o non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit "*Les lucarnes sont autorisées pour autant que leur largeur additionnée ne soit pas supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et que l'espace entre les lucarnes ainsi qu'à la limite latérale de la toiture, est de minimum 1 mètre*", en ce que la lucarne présente une largeur de 6.60 mètres et est située à 0.20 m de la noue,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/04/2015: dépôt de la demande

19/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

25/05/2015 au 08/06/2015 inclus : enquête publique

24/06/2015 : 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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de constructions en ordre ouvert,
- o La maison n°25 sur laquelle porte la demande présente 3 façades et un gabarit R+1+T à trois versants,
- o Le bâti environnant présente soit des toits plats, soit des toitures à versants,
- o La maison de droite (n°23) est très légèrement plus basse,
- o La maison de gauche (n°27) présente une toiture plate et un gabarit R+3,

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

- o l'agrandissement d'une lucarne avec balcon sur le versant arrière de la toiture en vue d'aménager un appartement accessoire à la maison unifamiliale (maison kangourou),

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

- l'agrandissement de la lucarne permet un meilleur usage des combles,

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

○ en matière de programme:

- l'aménagement d'un appartement accessoire à la maison permettant de loger un membre de la famille ou une aide à domicile s'inscrit dans l'évolution de la vie au XXI^{ème} siècle,

○ en matière d'implantation et de gabarit:

- la largeur de la lucarne est justifiée par la présence de deux petites lucarnes qui seront assemblée en une plus grande,

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

- la localisation de la salle de douche maintient une situation existante,
- la création d'un balcon apporte une qualité visuelle de ce logement accessoire à la maison,
- la proximité de la noue est justifiée par la présence d'une lucarne en situation existante,
- les travaux sont limités en façade arrière,

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

La BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/06/2015
objet n° 12

Dossier 16-42178-2015- Enquête n° 126/15

Demandeur : Monsieur Hanon Olivier et Petit Wendy

Situation : Square Van Bever 59

Objet : la mise en conformité d'une annexe (véranda) au rez-de-chaussée en façade arrière d'une unifamiliale et de l'aménagement du grenier en chambre et salle de bain

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42178-2015 introduite le 02/04/2015 par Monsieur Olivier Hanon et Madame Wendy Petit et visant la mise en conformité d'une annexe (véranda) au rez-de-chaussée en façade arrière d'une unifamiliale et de l'aménagement du grenier en chambre et salle de bain sur le bien sis square Van Bever, 59;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°3 (arrêté royal du 06.04.1954) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation et volume;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

○ motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°3 approuvé avant le 01.01.1981 :
- application de la prescription générale n°0.6 du PRAS

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol: non-respect de l'alinéa 7 qui prescrit « La construction d'annexes aux habitations est strictement interdite"»

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/05/2015 au 08/06/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/04/2015: dépôt de la demande

12/05/2015: accusé de réception d'un dossier complet

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03.06.2015

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de maisons jumelées ou groupées homogènes tant du point de vue des gabarits que de l'architecture,
- la maison n°59 sur laquelle porte la demande est située au centre d'un groupe de 3 maisons. Une annexe sur la largeur de la parcelle a été construite sous forme d'une véranda, sur une profondeur de 32.60 mètres,
- la maison de gauche (n°61) bénéficie d'une annexe,

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

- la demande vise la mise en conformité de la construction d'une annexe,

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

- l'annexe permet d'agrandir le séjour qui présente une dimension réduite pour le programme de la maison,

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

- en matière de programme :
 - l'extension a permis d'agrandir le séjour de 23 m² à 35 m²,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la véranda présente le même profil et la même profondeur que l'annexe de la maison de gauche,
 - le long de l'avenue Van Bever, le square est identifié par un long mur et une série d'arcades derrière laquelle s'inscrit une haie épaisse d'une hauteur de 2.50m de sorte que l'intérieur d'îlot est invisible depuis l'avenue,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les jardins sont de dimensions réduite et orienté à l'Est sur ce côté du square,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS, n°3, §7 « la construction d'annexes est strictement interdite » :

- de nombreux permis d'urbanisme ont été octroyés pour la création d'annexes au sein du Square Van Bever. En effet, on répertorie 5 dossiers à des époques différentes et introduits après l'entrée en vigueur du PPAS n°3 (1954) :
 - a) n°21 – dossier 16-37060-2005: véranda en façade arrière
 - b) n°24 – dossier 16-35116-2001: véranda en façade arrière
 - c) n°73 – dossier 16-26688-1972: annexe
 - d) n°32 – dossier 16-22088-1961: annexe
 - e) n°13 – dossier 16-21773-1961: annexe
 - f) n°02 – dossier 16-41479-2011: annexe
- le projet d'annexe d'un seul niveau s'inscrit dans le profil de l'annexe de la maison voisine, et n'est pas de nature à présenter un impact important sur la cohérence du bâti du lieu. L'unité architecturale du quartier est en conséquence maintenue et l'esprit du PPAS conservé,
- le projet n'est pas visible de l'espace public,

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

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

- compléter le plan avec l'aménagement des abords (terrasse, plantation),

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce que le plan doit être complété par l'aménagement des abords,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan ne mentionne pas la situation existante des abords,

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 du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24 juin 2015
objet n°13

Dossier 16-42318-2015 (art.177) - soumis avis de la Commission de concertation

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Régie Foncière -
Mme GIAUX Isabelle**

Situation : Montagne de Saint-Job, 129

Objet : Etendre et rénover une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42318-2015 introduite le 23/12/2014 par le service de la Régie foncière de la Commune d'Uccle et visant à étendre et rénover une maison unifamiliale, sur le bien sis Montagne de Saint-Job, 129;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°28 ter, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/01/2010 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Vu que le projet se situe en zone de protection des zones classées du Plateau Avijl ;

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

- application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, portant sur la ZICHEE qui couvre partiellement le bien
- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2014 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

12/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier par le fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à mettre la demande à l'ordre du jour de la Commission de concertation

24/06/2015: présentation de la demande à la Commission de concertation pour avis

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu au caractère villageois et vernaculaire, disposant d'un parcellaire étroit ;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job présente un aspect typique de ce quartier aux gabarits hybride en fonction des dates de construction des immeubles et du relief général des lieux ;
- La parcelle cadastrée Section D, n°4777d, sur laquelle porte la demande :
 - présente une grande profondeur (+/- 35mètres) ;
 - forme presque un triangle dont la pointe en intérieur d'îlot présente un angle très aigu, vu la situation du bien dans un tournant
 - est orientée Sud-est à rue et Nord-ouest côté jardin ;
- La petite maison n°129 qui y est bâtie, et sur laquelle porte la demande, se situe dans la partie la plus haute de la rue, et figure parmi les dernières bâtisses qui précèdent l'accès au Plateau Avijl,
- Elle témoigne d'un tissu villageois ancien et présente les caractéristiques suivantes :
 - une typologie « trois façades », implantée à l'alignement et mitoyenne du côté gauche de la demande ;
 - un double volume :

- un volume principal de très petit gabarit de R+ toiture, avec une profondeur de bâtisse de +/-6 mètres de profondeur ;
- un volume secondaire rez-de-chaussée en façade arrière sous forme d'appentis et d'une profondeur de 2,40mètres ;
- au-delà de ces volumes, elle se prolonge par des annexes hybrides, en mitoyenneté gauche, sur une profondeur de près de 10 mètres
- elle dispose de très petits espaces de vie au rez-de-chaussée et d'un espace sous combles de moins de 2,00 mètres de hauteur au faîte
- la maison de gauche de la demande, affectée à un équipement, développe un double volume à rue, soit R+ toiture pour la partie mitoyenne à la demande, et R+1+ toiture pour l'autre partie, ainsi qu'une annexe au rez-de-chaussée de profondeur plus ou moins aussi importante que celle des annexes hybrides de la demande ;
- la parcelle de droite de la maison comprend des garages couverts d'une toiture plate ;
- le bâti environnant à droite de la maison est formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit R+1+toiture et R+2+toiture

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

- elle porte sur la rénovation avec extension de cette petite maison afin de pouvoir y accueillir un couple, en aménageant une vraie chambre en toiture en plus de la mise en conformité des espaces de jour pour qu'ils répondent aux normes minimales d'habitabilité;
- elle crée pour ce faire un agrandissement des espaces de jour au rez-de-chaussée jusque 10 mètres de profondeur, tel que le permet le plan particulier d'affectation du sol ;
- elle conserve la typologie de maison à 3 façades à deux volumes telle qu'existante, mais vu la profondeur plus grande du volume principal, crée un bel espace de chambre et petite salle de bains en toiture, ce qui permet de libérer le rez-de-chaussée de toutes ses cloisons et de générer un bel espace ouvert regroupent les fonctions de jour ;
- elle opte pour un parti architectural qui conserve totalement le caractère de la façade existante et de l'expression de son pignon, agrandi mais dans la même typologie, ce qui conserve le caractère villageois du quartier ;
- elle vise un bâtiment « basse énergie », prévoyant en conséquence une isolation des parois, intérieure du côté de la rue et extérieure pour les nouvelles parties ;

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

- le projet de réhabilitation de cette ancienne petite maison assure la pérennité du caractère « pittoresque » de ce quartier, tout en assurant à ce logement le confort et l'isolation actuelle ;
- l'extension en façade arrière et la rehausse de toiture se font dans un souci de respect de la typologie de la maison existante, répondant tant aux objectifs du plan particulier d'affectation du sol n°28 ter qu'à l'objectif de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol qui couvre partiellement le bien ;
- La demande comprend un puits perdu pour assurer l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement, ce qui répond aux objectifs de développement durable

Considérant qu'au regard des différents motifs de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la ZICHEE qui couvre partiellement le bien, le projet conserve le caractère patrimonial de cette habitation et s'inscrit dans le bâti environnant
- En ce qui concerne l'application de l'article 237 du CoBAT, la demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un **site classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci), le projet s'inscrit dans le caractère patrimonial du lieu et en assure le maintien par la réhabilitation de cette ancienne maison.

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

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

La Commune s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24 juin 2015
objet n° 14

Dossier 16-42319-2015 (art.177) - avis de la Commission de concertation

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Régie Foncière -
Mme GIAUX Isabelle**

Situation : Montagne de Saint-Job 116

**Objet : Rénover et étendre une maison unifamiliale en toiture et à l'arrière afin
d'améliorer l'habitat**

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42319-2015 introduite le 03/02/2015 par la COMMUNE D'UCCLE c/o Madame Isabelle GIAUX et visant Rénover et étendre une maison unifamiliale en toiture et à l'arrière afin d'améliorer l'habitat sur le bien sis Montagne de Saint-Job 116;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 approuvé arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/02/1989 et s'y conforme;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE, ...;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/02/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

17/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi d'un courrier par le fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à mettre la demande à l'ordre du jour de la Commission de concertation

24/06/2015: présentation de la demande à la Commission de concertation pour avis

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu au caractère villageois et vernaculaire, disposant d'un parcellaire étroit ;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job présente un aspect typique de ce quartier aux gabarits hybride en fonction des dates de construction des immeubles et du relief général des lieux ;
- La parcelle, cadastrée Section D, n°4777d, sur laquelle porte la demande :
 - est orientée à l'Ouest du côté de la voirie et à l'Est du côté du jardin,
 - présente une dénivellation importante ascendante vers l'intérieur de l'îlot, ce qui a notamment pour effet que les annexes arrières sont semi-enterrées dans le terrain ;
- La maison n°116, sur lequel porte la demande présente les caractéristiques suivantes :
 - elle se situe dans le tronçon le plus au Sud de la Montagne, descendante vers l'entrée du Parc Fond'Roy ;
 - il s'agit d'une maison mitoyenne implantée à l'alignement;
 - elle présente un gabarit principal de R+1+toiture, sur plan de deux travées en enfilade
 - les versants de la toiture présentent une très faible pente :
 - un volume secondaire rez-de-chaussée en façade arrière sous forme d'appentis et d'une profondeur de moins de 2 mètres, avec un second appentis ouvert le long de la mitoyenneté gauche ;
- la maison située à gauche de la demande présente un volume plus important, tant en profondeur qu'en hauteur, R+2+toiture, avec des annexes sur deux niveaux

- la parcelle à droite de la maison comprend une petite venelle (servitude) et une maison de gabarit R+1 et toiture plate et une profondeur de bâtisse supérieur à celle de la demande ;
- le bâti environnant de la maison est formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit R+1+toiture et R+2+toiture

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

- elle conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Elle restructure l'ensemble de ses espaces et démolit les annexes hybrides
- Elle vise :
 - la construction d'une nouvelle annexe, sous forme d'une verrière isolée, afin d'éclairer largement les pièces de vie du rez-de-chaussée semi enterré côté jardin ;
 - la rehausse du faîte de toiture, afin d'intégrer dans les combles une chambre parents avec petit cabinet de toilette ;
 - l'isolation des façades par l'extérieur ;

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

- la rénovation de cette maison unifamiliale s'inscrit dans les objectifs de développement durable et de préservation du patrimoine bâti ancien ;
- la restructuration des espaces de cette habitation permettra à terme d'accueillir une famille ;
- la rehausse du faîte de toiture permet l'ajout d'une belle chambre, ce qui libère les deux chambres du premier étage pour les enfants et respecter les nouvelles normes de surfaces minimales des espaces de vie qu'édicte le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Vu l'obliquité de la façade par rapport aux murs mitoyens et l'orientation de la parcelle, le parti architectural a conservé un faîte parallèle à la rue :
 - ce qui assure le maintien de l'équilibre et l'intégration de la façade à rue ;
 - ce qui génère une corniche arrière inclinée et la création d'une continuité entre la façade arrière et la toiture, via la même finition en ardoises de fibro-ciment ;
- La nouvelle annexe vitrée et l'ouverture des espaces existants au rez-de-chaussée assure également la mise aux normes de surfaces minimales des espaces de vie, leur confère un éclairage de qualité et un meilleur contact avec le petit jardin de ville dont dispose la maison ;

Considérant que le projet de rénovation répond au bon aménagement des lieux, l'isolation de la façade avant par l'extérieur crée cependant une surépaisseur alors que le trottoir est déjà très étroit, et qu'il s'indique d'assurer l'isolation de la façade avant par l'intérieur, afin également de respecter la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol qui couvre le bien

Considérant qu'au regard du motif de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la ZICHEE qui couvre le bien, le maintien de la façade avant dans ses proportions et ses détails prône une diminution de l'épaisseur de l'isolation de cette façade.
- **En ce qui concerne les observations introduites en cours de procédure**, le projet de véranda crée un impact sur la perte de lumière pour la fenêtre de la maison voisine de droite et il s'indique en conséquence de limiter la hauteur du nouveau mur le long de la servitude en suivant le profil de toiture de la verrière ;

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

- Limiter l'épaisseur de l'isolation de la façade à rue à 7 centimètre et conserver les pierres bleues des appuis de porte et fenêtre ;
- Réduire l'impact de la perte de lumière induite pour la fenêtre de la maison voisine en limitant la hauteur du nouveau mur le long de la servitude, en suivant le profil de toiture de la verrière ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur des détails architecturaux existants et des proportions de façade ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le respect de la ZICHEE

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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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